

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Catania Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2026 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

|                                                                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                                                                                       | 4  |
| Premessa .....                                                                                                                       | 4  |
| Descrizione .....                                                                                                                    | 4  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Termini Imerese (PA) - via Ferruccio Parri, n.8, 90018, edificio A, scala D, piano 1.....  | 4  |
| <b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - via Ferruccio Parri, n.8, 90018, edificio A, scala D, piano T.....     | 5  |
| Lotto 1 .....                                                                                                                        | 6  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                                                                                          | 6  |
| Titolarità.....                                                                                                                      | 6  |
| Confini .....                                                                                                                        | 7  |
| Consistenza .....                                                                                                                    | 7  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                                                                     | 8  |
| Dati Catastali.....                                                                                                                  | 9  |
| Stato conservativo .....                                                                                                             | 10 |
| Parti Comuni .....                                                                                                                   | 10 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                                                                                             | 10 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                                                          | 11 |
| Stato di occupazione.....                                                                                                            | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Termini Imerese (PA) - via Ferruccio Parri, n.8, 90018, edificio A, scala D, piano 1 ..... | 12 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                                                         | 12 |
| Formalità pregiudizievoli.....                                                                                                       | 14 |
| Normativa urbanistica.....                                                                                                           | 15 |
| Regolarità edilizia.....                                                                                                             | 16 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                                                                                  | 18 |
| Lotto 2 .....                                                                                                                        | 19 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                                                                                          | 19 |
| Titolarità.....                                                                                                                      | 19 |
| Confini .....                                                                                                                        | 20 |
| Consistenza .....                                                                                                                    | 20 |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                                                                     | 21 |
| Dati Catastali.....                                                                                                                  | 22 |
| Stato conservativo .....                                                                                                             | 23 |
| Parti Comuni .....                                                                                                                   | 23 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                                                                            | 23 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                                                          | 23 |

|                                                                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Stato di occupazione.....                                                                                                         | 24 |
| <b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - via Ferruccio Parri, n.8, 90018, edificio A, scala D, piano T ..... | 24 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                                                      | 25 |
| Formalità pregiudizievoli.....                                                                                                    | 27 |
| Normativa urbanistica.....                                                                                                        | 27 |
| Regolarità edilizia.....                                                                                                          | 28 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                                                                               | 29 |
| Stima / Formazione lotti.....                                                                                                     | 30 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                                                                              | 32 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                                                              | 34 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                                                                                      | 36 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                                                                              | 36 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                                                              | 37 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2026 del R.G.E. ....                                                                  | 39 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 67.760,99</b> .....                                                                            | 39 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 3.400,00</b> .....                                                                             | 39 |

## INCARICO

---

All'udienza del 30/03/2026, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con studio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/04/2026 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 Ferruccio Parri, n.8, 90018, edificio A, scala D, piano 1 (Coord. Geografiche: 37.98219943899158, 13.689050186103277)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - via Ferruccio Parri, n.8, 90018, edificio A, scala D, piano T (Coord. Geografiche: 37.98219943899158, 13.689050186103277)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - VIA FERRUCCIO PARRI, N.8, 90018, EDIFICIO A, SCALA D, PIANO 1**

---

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano primo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra facente parte di un complesso immobiliare di n. 15 edifici adibiti a case popolari.

L'intero fabbricato è sito nel Comune di Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri n. 8, area urbana consolidata e satura, di sviluppo del centro urbano, caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi di istruzione primaria e secondaria, oltre la vicinanza con la Parrocchia del SS. Salvatore e il presidio ospedaliero "Salvatore Cimino". L'edificio è situato nell'isolato urbano compreso tra la via Ferruccio Parri e la via Pio La Torre.

L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano primo. L'intero fabbricato è a pianta pressoché rettangolare, a tre elevazioni fuori terra, oltre piano terra. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo e corrimano in ferro.

L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Ferruccio Parri, tramite un porticato e poi l'androne comune all'edificio, dal civico n. 8.

È costituito da un appartamento, composto da un ingresso - disimpegno che distribuisce tre camere da letto, un grande bagno dotato di vasca, una cucina abitabile, un salotto, un bagno fornito di doccia. È dotato di un balcone prospiciente la via Ferruccio Parri, accessibile dal salotto, mentre la cucina e il bagno si affacciano su un balcone posteriore sul quale è stata realizzata una veranda con struttura removibile.

Il bene in oggetto costituisce il "Lotto 1", censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio di mappa n.15, part.lla n. 1664, sub. n. 63.

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

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - VIA FERRUCCIO PARRI, N.8, 90018, EDIFICIO A, SCALA D, PIANO T**

---

Trattasi di una unità immobiliare destinata a magazzino o cantina, ad una elevazione fuori terra, posta al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra facente parte di un complesso immobiliare di n. 15 edifici adibiti a case popolari.

L'intero fabbricato è sito nel Comune di Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri n. 8, area urbana consolidata e satura, di sviluppo del centro urbano, caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi di istruzione primaria e secondaria, oltre la vicinanza con la Parrocchia del SS. Salvatore e il presidio ospedaliero "Salvatore Cimino".

L'edificio è situato nell'isolato urbano compreso tra la via Ferruccio Parri e la via Pio La Torre.

L'immobile in oggetto è costituito dal magazzino posto al piano terra, il primo entrando dall'androne condominiale e dal disimpegno di distribuzione dei magazzini. L'intero fabbricato è a pianta pressoché rettangolare, a tre elevazioni fuori terra, oltre piano terra. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo e corrimano in ferro.

L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Ferruccio Parri, tramite un porticato e poi l'androne comune all'edificio, dal civico n. 8.

È costituito da un unico grande vano adibito a magazzino o cantina.

Il bene in oggetto costituisce il "Lotto 2", censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio di mappa n.15, part.lla n. 1664, sub. n. 54.

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

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Termini Imerese (PA) - via Ferruccio Parri, n.8, 90018, edificio A, scala D, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Il Creditore procedente, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per essa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rappresentata e difesa dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 04/02/2026, depositava la Certificazione Notarile Ipocatastale, nel rispetto del termine di 45 giorni decorrenti dalla data di deposito della notifica di pignoramento, depositata in data 19/12/2025, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Perugia (PG).

Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile i dati catastali attuali degli immobili pignorati.

L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, ovvero 27/01/2026.

Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, non ha depositato né la visura storica catastale né l'estratto di mappa catastale attuale, relativo ai beni in oggetto.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione agli immobili pignorati, risale fino agli atti derivativi precedenti all'Atto di Compravendita in favore dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esegutati.

In relazione al controllo preliminare, si precisa che il Creditore procedente non ha depositato né il Certificato di Stato Civile degli Esecutati, né il Certificato di Residenza, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di Termini Imerese (PA). Gli esegutati Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno contratto matrimonio in data 21 agosto 1999 scegliendo il regime patrimoniale di comunione legale dei beni; con provvedimento del Tribunale di Termini Imerese (PA) n. 7091/2016 in data 22/02/2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto; con sentenza del Tribunale di Termini Imerese (PA) n. 85/2021 in data 28.01.2021 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio suddetto.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 474/810)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 336/810)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 474/810)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 336/810)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile pignorato è pervenuto agli esecutati Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di compravendita a rogito dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Termini Imerese, del 13/11/2007 rep. 13158/6876, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 26/11/2007 ai nn. 48250/76146, per la quota di 336/810 della piena proprietà ciascuno, in quanto coniugi in regime di comunione legale dei beni, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 138/810 ciascuno, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 30/810 ciascuno, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 10/810, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 4/810, ciascuno.

Gli esecutati Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno contratto matrimonio in data 21 agosto 1999 scegliendo il regime patrimoniale di comunione legale dei beni; con provvedimento del Tribunale di Termini Imerese (PA) n. 7091/2016 in data 22/02/2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto; con sentenza del Tribunale di Termini Imerese (PA) n. 85/2021 in data 28.01.2021 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio suddetto.

## CONFINI

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n.15 del Comune di Termini Imerese (PA), l'immobile in oggetto, sito al piano primo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, è identificato alla part. n. 1664, sub. n. 63.

L'intero fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto, confina a Nord, Nord-Est, Est, Sud-Est con via Ferruccio Parri, dove è posto l'ingresso principale al civico n.8; a Sud, Sud-Ovest, Ovest con area libera; a Nord-Ovest con fabbricato in aderenza.

Si precisa che dall'analisi della sovrapposizione della aerofotogrammetria dei luoghi con l'estratto di mappa, porzione del foglio n. 15 del Comune di Termini Imerese (PA), il sottoscritto ha rilevato delle difformità presenti nell'estratto di mappa del fg. n. 15 rispetto all'identificativo catastale del bene oggetto di pignoramento. Il bene così come censito al N.C.E.U., identificato con p.lla n. 1664, non risulta in mappa. Dalla sovrapposizione si evince che il cespite, così come l'intero fabbricato di cui fa parte, non sono censiti, si rileva, in luogo del fabbricato un'area libera identificata al N.C.T. con la p.lla n.334.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 97,55 mq         | 114,65 mq        | 1            | 114,65 mq                | 2,90 m  | 1     |
| Balcone                               | 2,85 mq          | 2,85 mq          | 0,25         | 0,71 mq                  | 2,90 m  | 1     |
| Veranda                               | 5,70 mq          | 5,70 mq          | 0,60         | 3,42 mq                  | 2,90 m  | 1     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 118,78 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 118,78 mq                |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza, del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, si è utilizzato il concetto di superficie commerciale. Questa è stata calcolata come la sommatoria della superficie netta comprensiva anche dei tramezzi e dei tamponamenti calcolati al 100% per quelli ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, fino a 50 cm di profondità, e al 50% per quelli condivisi con altre unità immobiliari, così come previsto dalla Norma UNI 10750. Le superfici utili non residenziali, di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa, sono state calcolate ai fini della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base dei seguenti coefficienti correttivi:

- Balcone scoperto, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,25;
- Veranda senza finiture analoghe ai vani principali, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,60;

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi di omogenizzazione della superficie commerciale, la consistenza relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta di mq 118,78.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                                             |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 29/10/1992 al 09/07/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 15, Part. 1664, Sub. 63<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 6,5 vani<br>Rendita € 587,47<br>Piano 1                                                            |
| Dal 09/07/2005 al 18/09/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 15, Part. 1664, Sub. 63<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 6,5 vani<br>Rendita € 587,47<br>Piano 1                                                            |
| Dal 18/09/2006 al 27/12/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 15, Part. 1664, Sub. 63<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 6,5 vani<br>Rendita € 587,47<br>Piano 1                                                            |
| Dal 27/12/2006 al 13/11/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 15, Part. 1664, Sub. 63<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 6,5 vani<br>Rendita € 587,47<br>Piano 1                                                            |
| Dal 13/11/2007 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 15, Part. 1664, Sub. 63<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 6,5 vani<br>Rendita € 587,47<br>Piano 1                                                            |
| Dal 09/11/2015 al 05/06/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 15, Part. 1664, Sub. 63<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 6,5 vani "Inserimento di superficie"<br>Superficie catastale 119 mq<br>Rendita € 587,47<br>Piano 1 |

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

C'è corrispondenza fra gli intestatari della visura catastale e i titolari del cespite pignorato.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 15     | 1664  | 63   |                     | A3        | 3      | 6,5 vani    | 119 mq               | 587,47 € | 1     |          |

Corrispondenza catastale

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

CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:

Dall'analisi dell'Atto di Pignoramento non si riscontrano difformità formali dei dati di identificazione catastale.

Dall'analisi della sovrapposizione della aerofotogrammetria dei luoghi con l'estratto di mappa, porzione del foglio n. 15 del Comune di Termini Imerese (PA), il sottoscritto ha rilevato delle difformità presenti nell'estratto di mappa del fg. n. 15 rispetto all'identificativo catastale del bene oggetto di pignoramento. Il bene così come censito al N.C.E.U., identificato con p.lla n. 1664, non risulta in mappa. Dalla sovrapposizione si evince che il cespite, così come l'intero fabbricato di cui fa parte, non sono censiti, si rileva, in luogo del fabbricato un'area libera identificata al N.C.T. con la p.lla n.334.

SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

Dal sopralluogo effettuato, in data 29/05/2026, presso il Comune di Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri n. 8, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Termini Imerese (PA), appartamento ubicato al piano primo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al fg. di mappa n. 15, p.lla n. 1664, sub. n. 63, categoria A/3, abitazioni di tipo economico, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 119,00 mq, il sottoscritto c.t.u. ha rilevato delle difformità con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo, ovvero la situazione attuale non era perfettamente corrispondente con i titoli abilitativi.

Nello specifico le suddette difformità riscontrate sono così riassumibili:

- realizzazione di veranda in luogo del balcone accessibile dal vano cucina;
- difformità della apertura esterna del vano w.c., in particolare l'apertura porta-finestra è stata modificata in finestra.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Considerato che le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo sono regolarizzabili, mediante il

dispositivo della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, per "Opere di realizzazione veranda su balcone esistente con struttura removibile, ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003 ", Segnalazione Certificata di inizio Attività, ai sensi dell'art. 22, del D.P.R. n. 380/2001 (nella Regione Sicilia, art. 10 della L.R. 16/2016), per "Diversa dimensione e tipologia delle aperture esistenti con conseguente modifica di prospetti", come meglio descritto nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, il sottoscritto c.t.u., alla fine dell'iter urbanistico, ritiene sia necessario provvedere a variare e aggiornare i dati presenti nei registri presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

Dovrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, sezione Territorio - Catasto Fabbricati - , il modello di variazione (Doc.Fa), per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene e quindi sostenere oneri e competenze che ammonterebbero a circa € 1.000,00, comprendenti spese vive e competenze tecniche.

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

## STATO CONSERVATIVO

---

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono buone, infatti come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali, le superfici sono rifinite.

Si precisa che sono presenti segni di degrado delle superfici, ovvero distacco dell'intonaco in corrispondenza dei tetti dei vani w.c., dovuti probabilmente a fenomeni di umidità da condensazione.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri n. 8, appartamento ubicato al piano primo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 15, p.lla n. 1664, sub. n. 63, possiede delle parti comuni con gli altri immobili presenti nello stesso fabbricato, in particolare l'androne d'ingresso e il vano scala, oltre la facciata, la struttura, la copertura, etc.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri n. 8, appartamento ubicato al piano primo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 15, p.lla n. 1664, sub. n. 63 non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da alcuna servitù prediale.

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

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano primo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra facente parte di un complesso immobiliare di n. 15 edifici adibiti a case popolari.

L'intero fabbricato è sito nel Comune di Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri n. 8, area urbana consolidata e satura, di sviluppo del centro urbano, caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi di istruzione primaria e secondaria, oltre la vicinanza con la Parrocchia del SS. Salvatore e il presidio ospedaliero "Salvatore Cimino".

L'edificio è situato nell'isolato urbano compreso tra la via Ferruccio Parri e la via Pio La Torre.

L'intero complesso immobiliare costituito da n. 15 edifici da adibire a case popolari GESCAL composti da tre elevazioni fuori terra oltre il piano terra, è stato realizzato con Licenza edilizia n. 61 del 25/07/1968.

L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a., rivestito in marmo e corrimano in ferro; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi.

Il bene in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), fg. di mappa n. 15, p.lla n. 1664, sub. n. 63.

L'appresamento idrico avviene mediante sollevamento dell'acqua stoccata nelle cisterne condominiali, alimentate dalla rete idrica comunale; la fornitura di energia elettrica avviene mediante allaccio alla rete nazionale, mentre lo smaltimento dei liquami avviene tramite immissione sul collettore fognario comunale passante su via Ferruccio Parri.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Ferruccio Parri, tramite un porticato e poi l'androne comune all'edificio, dal civico n. 8.

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento, composto da un ingresso-disimpegno che distribuisce tre camere da letto, un grande bagno completo di lavabo, vaso igienico, bidet, vasca, una cucina abitabile, un salotto, un bagno completo di lavabo, vaso igienico, bidet, doccia.

È dotato di un balcone prospiciente la via Ferruccio Parri, accessibile dal salotto, mentre la cucina e il bagno si affacciano su un balcone posteriore sul quale è stata realizzata una veranda con struttura removibile.

L'altezza interna utile è pari a ml 2,90. La superficie residenziale netta è uguale a mq 97,55, quella non residenziale, ovvero del balcone mq 2,85, e quella della veranda pari a 5,70 mq, la superficie lorda è pari a 114,65 mq.

Tutti gli ambienti ricevono luce e aria direttamente dall'esterno, tale condizione e la dimensione delle aperture permettono un'ottima aerazione e illuminazione naturale dei locali.

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono buone, infatti, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici. Si precisa che sono presenti segni di degrado delle superfici, ovvero distacco dell'intonaco in corrispondenza dei tetti dei vani w.c., dovuti probabilmente a fenomeni di umidità da condensazione.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono ed è rifinito in tutte le sue parti.

L'intero immobile è uniformemente rifinito con pavimentazione del tipo piastrelle in ceramica effetto cotto, anche i rivestimenti parietali della cucina e del w.c. sono in piastrelle di tipo ceramico. Le superfici parietali, non rivestite, e dei soffitti sono perfettamente rifinite con idropittura per interni.

Gli infissi esterni sono in alluminio, colore bianco sia all'esterno che all'interno, con vetri singoli e avvolgibili in PVC.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato tutte di colore noce con maniglie colore oro.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti, realizzati sottotraccia: elettrico, idrico - sanitario, di raffrescamento con pompe di calore, telefonico, televisivo, citofonico. La produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso boiler elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - VIA FERRUCCIO PARRI, N.8, 90018, EDIFICIO A, SCALA D, PIANO 1**

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri n. 8, appartamento ubicato al piano primo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 15, p.lla n. 1664, sub. n. 63, al momento dell'accesso avvenuto in data 29/05/2026, risulta detenuto dal legittimo proprietario esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                                 |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 29/10/1992 al 09/07/2005 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita                                |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                              | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | **** Omissis ****                                    | 29/10/1992 | 1711          |             |
|                              |                   | Trascrizione                                         |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                               | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Palermo                                              | 11/11/1992 | 33531         |             |
|                              |                   | Registrazione                                        |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                               | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 09/07/2005               | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione padre Furnari Salvatore |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                              | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                                                      | 09/07/2005 |               |             |

|                              |                   |                                                         |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
|                              |                   | Trascrizione                                            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Palermo                                                 | 02/04/2008 | 11849         |             |
|                              |                   | Registrazione                                           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Termini Imerese                                         |            | 49            | 500         |
| Dal 18/09/2006               | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione Furnari Anna Concetta      |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                                                         | 18/09/2006 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                                            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Palermo                                                 | 02/04/2008 | 11851         |             |
|                              |                   | Registrazione                                           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Termini Imerese                                         |            | 1             | 501         |
|                              |                   |                                                         |            |               |             |
| Dal 27/12/2006               | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione della madre Comella Biagia |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                                                         | 27/12/2006 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                                            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Palermo                                                 | 02/04/2008 | 11850         |             |
|                              |                   | Registrazione                                           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Termini Imerese                                         |            | 50            | 500         |
|                              |                   |                                                         |            |               |             |
| Dal 13/11/2007 al 05/06/2026 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita                                   |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | **** Omissis ****                                       | 13/11/2007 | 13158         | 6876        |
|                              |                   | Trascrizione                                            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Palermo                                                 | 26/11/2007 | 48250         | 76146       |
|                              |                   | Registrazione                                           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                                         |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile pignorato è pervenuto agli esecutati Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di compravendita a rogito dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Termini Imerese, del 13/11/2007 rep. 13158/6876, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 26/11/2007 ai nn. 48250/76146, per la quota di 336/810 della piena proprietà ciascuno, in quanto coniugi in regime di comunione legale dei beni, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 138/810 ciascuno, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 30/810 ciascuno, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 10/810, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 4/810, ciascuno.

Gli esecutati Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno contratto matrimonio in data 21 agosto 1999 scegliendo il regime patrimoniale di comunione legale dei beni; con provvedimento del Tribunale di Termini Imerese (PA) n. 7091/2016 in data 22/02/2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto; con sentenza del Tribunale di Termini Imerese (PA) n. 85/2021 in data 28.01.2021 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio suddetto.

All'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ai predetti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il bene pignorato era pervenuto per la quota di 4/30 ciascuno, per successione della madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per 4/6 della piena proprietà) deceduta il 27.12.2006 (la relativa accettazione espressa di eredità risulta trascritta).

Ai predetti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per 50/4050) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per 20/4050 ciascuno) per successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per 10/270 della piena proprietà) deceduta il 18.09.2006 (la relativa accettazione espressa di eredità risulta trascritta).

A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per 9/54), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la quota di 2/54 ciascuno) pervennero per successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per 1/2 della piena proprietà) deceduto il 09.07.2005 (la relativa accettazione espressa di eredità risulta trascritta).

All'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la restante quota di 138/810 è pervenuta per successione della madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduta il 27.12.2006 (la relativa accettazione espressa di eredità risulta trascritta).

Ai predetti coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il bene pignorato è pervenuto per atto di compravendita del 29.10.1992 trascritto il 11.11.1992 al n. 33531.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Palermo aggiornate al 05/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Palermo il 26/11/2007  
Reg. gen. 76148 - Reg. part. 18875  
Quota: 1/1  
Importo: € 108.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 72.000,00  
Percentuale interessi: 5,90 %  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 13/11/2007  
N° repertorio: 13160  
N° raccolta: 6878
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Palermo il 26/11/2007  
Reg. gen. 76147 - Reg. part. 18874  
Quota: 1/1  
Importo: € 72.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 48.000,00  
Percentuale interessi: 5,70 %  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 13/11/2007  
N° repertorio: 13159  
N° raccolta: 6877

## **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 27/01/2026  
Reg. gen. 3839 - Reg. part. 2975  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri n. 8, appartamento ubicato al piano primo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 15, p.lla n. 1664, sub. n. 63, categoria A/3, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B2- sature conseguenti a programmi costruttivi a medio-bassa densità" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Termini Imerese (PA), approvato con D.A. n. 76/DRU del 23/02/2001 con modifiche con D.D.G. n. 785 del 24.07.09.

1. Le zone B2, individuate nelle tavole dell'ambito urbano, comprendono aree edificate, già sature, nelle quali le

caratteristiche morfologiche e l'elevato rapporto di copertura non consentono ulteriori espansioni volumetriche.

2. In tali zone, nella generalità dei casi, necessitano interventi di riassetto delle aree libere. Sono pertanto ammesse tutte quelle opere in grado di favorire la riqualificazione dell'ambiente urbano, degli spazi verdi pubblici e privati e quelli in grado di incentivare la dotazione di parcheggi.

3. Sono ammesse inoltre tutte quelle opere rivolte all'eliminazione delle barriere architettoniche.

4. Qualora gli edifici esistenti, per esigenze statiche, igienico-sanitarie e di trasformazione dell'impianto generale, necessitano della demolizione, sono ammessi interventi sostitutivi. In tal caso le nuove costruzioni non dovranno superare le volumetrie preesistenti e comunque mai la densità fondiaria di 2,5 mc/mq e la nuova tipologia edilizia non dovrà presentare elementi di contrasto con il tessuto urbano della zona.

5. Per le ricostruzioni si applicano i seguenti parametri:

H = altezza massima = ml. 9,30 con 3 piani fuori terra

If = Indice di fabbricabilità fondiaria = non superiore a quello preesistente nell'ambito dell'intervento e comunque non superiore a 2,5 mc/mq

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria = 1 mq/mq

VI = Indice di visuale libera = 1,5

Dc = Distanze dai confini = ml 6

Ds = Distanze delle strade = ml 7,50

6. Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso della zona A, elencate ai commi 7, 8, 9 dall'art. 31 delle presenti norme, e inoltre: - supermercati-centri direzionali e commerciali.

7. In tutti gli spazi interni ed esterni ineditati è vietato erigere costruzioni accessorie fuori terra di qualsiasi tipo, anche prefabbricate e provvisorie (box per attrezzi, tettoie, ecc.). Le aree a verde privato dovranno mantenere le alberature esistenti ed essere convenientemente sistemate e coltivate.

8. Nella zona B2 è previsto l'intervento diretto mediante autorizzazione o concessione edilizia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Con Istanza a mezzo PEC del 17/04/2026, prot. n. 18622/2026, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Termini Imerese (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dall'analisi della documentazione fornitami, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Termini Imerese (PA) - Area Tecnica -, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri, n. 8, identificato quale appartamento ubicato al piano primo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 15, p.lla n. 1664, sub. n. 63, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Termini Imerese (PA), per detta unità immobiliare, risultano comunicate e/o rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Licenza Edilizia n. 61 del 25/07/1968, intestata al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tendente ad ottenere la realizzazione di n. 15 edifici adibiti a case popolari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, composti da tre elevazioni fuori terra oltre il piano terra;

- Variante alla C.E. del 15/03/1971;

- Autorizzazione di Abitabilità n. 4 del 16/05/1975, intestata al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tendente ad ottenere la realizzazione di n. 15 edifici adibiti a case popolari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, composti da tre elevazioni fuori terra oltre il piano terra.

Si precisa che l'Ufficio Tecnico - III Settore - Lavori Pubblici- Pianificazione Territoriale ed Edilizia - Manutenzioni - III Servizio Pianificazione Territoriale - Edilizia Privata - Controllo del territorio, comunicava per le vie brevi che il fascicolo relativo al complesso immobiliare in oggetto è stato oggetto di indagine da parte

dell'Autorità Giudiziaria e che a tutt'oggi tutta la documentazione risulta posta sotto sequestro e non è ancora stata restituita.

L'intero fascicolo rinvenuto è mancante sia di elaborati tecnici e grafici, che dei relativi titoli rilasciati, è presente solamente l'Autorizzazione di Abitabilità n. 4 del 16/05/1975, allegata alla presente, dalla quale sono stati estrapolati i titoli autorizzativi originari.

Pertanto, a seguito di irreperibilità degli elaborati grafici e dei documenti inerenti all'intero complesso immobiliare, poiché posti sotto sequestro dall'Autorità Giudiziaria, il sottoscritto Esperto non ha potuto verificare la comparazione delle superfici e dei volumi edificati, tra il reale stato dei luoghi e quelli assentiti dai provvedimenti autorizzativi e quindi accertarne la regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico, nonché strutturale.

In merito alla conformità si è fatto riferimento alla documentazione catastale e alla descrizione dei vani riportati nella Autorizzazione di Abitabilità n. 4 del 16/05/1975.

#### IMPIANTI:

Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza dell'impianto elettrico, idrico - sanitario, realizzati sottotraccia nel rispetto della normativa vigente.

#### DIFFORMITÀ RISCOSE:

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, a destinazione d'uso residenziale, sito in Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri n. 8, ad una elevazione fuori terra, piano primo, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 15, p.la n. 1664, sub n. 63, in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, dei provvedimenti edilizi autorizzativi, dalla situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo, si attesta che l'unità immobiliare non è del tutto conforme, sono state riscontrate delle difformità per i seguenti aspetti:

- realizzazione di veranda in luogo del balcone accessibile dal vano cucina;
- difformità della apertura esterna del vano w.c., in particolare l'apertura porta-finestra è stata modificata in finestra.

#### REGOLARIZZAZIONE:

Tali difformità, ovvero "realizzazione di veranda su balcone esistente con struttura removibile" è regolarizzabile mediante il dispositivo della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003, mentre per la "diversa dimensione e tipologia delle aperture esistenti con conseguente modifica di prospetti" è regolarizzabile mediante il dispositivo della Segnalazione Certificata di inizio Attività, ai sensi dell'art. 22, del D.P.R. n. 380/2001 (nella Regione Sicilia, art. 10 della L.R. 16/2016).

Al fine di ottenere la completa regolarizzazione dell'immobile oggetto del presente procedimento, considerata la natura delle difformità, (realizzazione veranda)) in primo luogo è necessario istruire una pratica di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003, che al comma 3 recita:

<<...le disposizioni di cui ai commi 1-2 si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'articolo 9 della Legge regionale 10 agosto 1985; per tali casi è dovuto l'importo di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa.>>;

al comma 5 permette inoltre la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate senza l'applicazione di ulteriori sanzioni.

Per determinare i versamenti si fa riferimento al comma 2 e 3 della L.R. n.4/2003, considerato che la veranda ha una superficie pari a 5,70 mq, la somma dovuta per le opere già realizzate sarà pari a: € 142,50 ovvero €

25,00 x 5,70 mq.

In secondo luogo (diversa dimensione e tipologia aperture) per le difformità riguardati la modifica dei prospetti è necessario istruire una pratica di Segnalazione Certificata di inizio Attività, ai sensi degli art. 22, del D.P.R. n. 380/2001, che al comma 1 recita:

<<Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente: (comma così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016) a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti>>.

Considerato che si tratta di opere già realizzate per determinare la sanzione e i versamenti si fa riferimento al comma 1 dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001: <<La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.>>

Il sottoscritto Esperto ha valutato in circa € 1.500,00 quale versamento per la regolarizzazione ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile.

Inoltre per quanto riguarda le competenze tecniche e le spese vive sono state stimate in circa € 3.000,00.

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 246,00

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato per il quale è stato costituito il condominio denominato "Condominio via Ferruccio Parri n. 8", via Ferruccio Parri n. 8 - Termini Imerese (PA), C.F. 96036150827, la cui amministrazione è delegata al Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Amministratore pro-tempore.

Il sottoscritto Esperto ha acquisito dall'amministratore un estratto della situazione contabile del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Dalle informazioni assunte è emerso che la ripartizione delle spese durante l'anno ad ognuno dei condomini, in ragione di quelle effettivamente sostenute, avviene in riferimento alla relativa quota delle tabelle millesimali approvate.

Come si evince dalla Situazione Contabile, aggiornato al 14/07/2026 e allegata alla presente, relativa all'Esecutato, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta moroso per una quota di € 725,94, somma che si riferisce alle spese ordinarie dell'anno 2024-2025-2026 in corso (ovvero mediamente circa 41,00 euro/mese), tali somme sono da riferirsi alla pulizia e alla luce della scala.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - via Ferruccio Parri, n.8, 90018, edificio A, scala D, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Il Creditore procedente, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per essa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rappresentata e difesa dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 04/02/2026, depositava la Certificazione Notarile Ipocatastale, nel rispetto del termine di 45 giorni decorrenti dalla data di deposito della notifica di pignoramento, depositata in data 19/12/2025, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Perugia (PG).

Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile i dati catastali attuali degli immobili pignorati.

L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, ovvero 27/01/2026.

Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, non ha depositato né la visura storica catastale né l'estratto di mappa catastale attuale, relativo ai beni in oggetto.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione agli immobili pignorati, risale fino agli atti derivativi precedenti all'Atto di Compravendita in favore dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esegutati.

In relazione al controllo preliminare, si precisa che il Creditore procedente non ha depositato né il Certificato di Stato Civile degli Esecutati, né il Certificato di Residenza, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di Termini Imerese (PA). Gli esegutati Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno contratto matrimonio in data 21 agosto 1999 scegliendo il regime patrimoniale di comunione legale dei beni; con provvedimento del Tribunale di Termini Imerese (PA) n. 7091/2016 in data 22/02/2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto; con sentenza del Tribunale di Termini Imerese (PA) n. 85/2021 in data 28.01.2021 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio suddetto.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 474/810)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 336/810)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 474/810)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 336/810)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile pignorato è pervenuto agli esecutati Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di compravendita a rogito dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Termini Imerese, del 13/11/2007 rep. 13158/6876, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 26/11/2007 ai nn. 48250/76146, per la quota di 336/810 della piena proprietà ciascuno, in quanto coniugi in regime di comunione legale dei beni, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 138/810 ciascuno, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 30/810 ciascuno, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 10/810, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 4/810, ciascuno.

Gli esecutati Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno contratto matrimonio in data 21 agosto 1999 scegliendo il regime patrimoniale di comunione legale dei beni; con provvedimento del Tribunale di Termini Imerese (PA) n. 7091/2016 in data 22/02/2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto; con sentenza del Tribunale di Termini Imerese (PA) n. 85/2021 in data 28.01.2021 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio suddetto.

## CONFINI

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n.15 del Comune di Termini Imerese (PA), l'immobile in oggetto, sito al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, adibito a magazzino o cantina è identificato alla part. n. 1664, sub. n. 54.

L'intero fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto, confina a Nord, Nord-Est, Est, Sud-Est con via Ferruccio Parri, dove è posto l'ingresso principale al civico n.8; a Sud, Sud-Ovest, Ovest con area libera; a Nord-Ovest con fabbricato in aderenza.

Si precisa che dall'analisi della sovrapposizione della aerofotogrammetria dei luoghi con l'estratto di mappa, porzione del foglio n. 15 del Comune di Termini Imerese (PA), il sottoscritto ha rilevato delle difformità presenti nell'estratto di mappa del fg. n. 15 rispetto all'identificativo catastale del bene oggetto di pignoramento. Il bene così come censito al N.C.E.U., identificato con p.lla n. 1664, non risulta in mappa. Dalla sovrapposizione si evince che il cespite, così come l'intero fabbricato di cui fa parte, non sono censiti, si rileva, in luogo del fabbricato un'area libera identificata al N.C.T. con la p.lla n.334.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Magazzino - cantina                   | 8,30 mq          | 10,00 mq         | 1            | 10,00 mq                 | 2,60 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 10,00 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 10,00 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza, del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, si è utilizzato il concetto di superficie commerciale. Questa è stata calcolata come la sommatoria della superficie netta comprensiva anche dei tramezzi e dei tamponamenti calcolati al 100% per quelli ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, fino a 50 cm di profondità, e al 50% per quelli condivisi con altre unità immobiliari, così come previsto dalla Norma UNI 10750. Le superfici utili non residenziali, di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa, sono state calcolate ai fini della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base dei coefficienti correttivi

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi di omogenizzazione della superficie commerciale, la consistenza relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta di mq 10,00.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                                       |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 29/10/1992 al 09/07/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 15, Part. 1664, Sub. 54<br>Categoria C2<br>Cl.7, Cons. 8 mq<br>Rendita € 26,86<br>Piano T                                                           |
| Dal 09/07/2005 al 18/09/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 15, Part. 1664, Sub. 54<br>Categoria C2<br>Cl.7, Cons. 8 mq<br>Rendita € 26,86<br>Piano T                                                           |
| Dal 18/09/2006 al 27/12/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 15, Part. 1664, Sub. 54<br>Categoria C2<br>Cl.7, Cons. 8 mq<br>Rendita € 26,86<br>Piano T                                                           |
| Dal 27/12/2006 al 13/11/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 15, Part. 1664, Sub. 54<br>Categoria C2<br>Cl.7, Cons. 8 mq<br>Rendita € 26,86<br>Piano T                                                           |
| Dal 13/11/2007 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 15, Part. 1664, Sub. 54<br>Categoria C2<br>Cl.7, Cons. 8 mq<br>Rendita € 26,86<br>Piano T                                                           |
| Dal 09/11/2015 al 05/06/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 15, Part. 1664, Sub. 54<br>Categoria C2<br>Cl.7, Cons. 8 mq "Inserimento di superficie"<br>Superficie catastale 10 mq<br>Rendita € 26,86<br>Piano T |

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

C'è corrispondenza fra gli intestatari della visura catastale e i titolari del cespite pignorato.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 15     | 1664  | 54   |                     | C2        | 7      | 8 mq        | 10 mq                | 26,86 € | T     |          |

### *Corrispondenza catastale*

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

**CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:**

Dall'analisi dell'Atto di Pignoramento non si riscontrano difformità formali dei dati di identificazione catastale.

Dall'analisi della sovrapposizione della aerofotogrammetria dei luoghi con l'estratto di mappa, porzione del foglio n. 15 del Comune di Termini Imerese (PA), il sottoscritto ha rilevato delle difformità presenti nell'estratto di mappa del fg. n. 15 rispetto all'identificativo catastale del bene oggetto di pignoramento. Il bene così come censito al N.C.E.U., identificato con p.lla n. 1664, non risulta in mappa. Dalla sovrapposizione si evince che il cespite, così come l'intero fabbricato di cui fa parte, non sono censiti, si rileva, in luogo del fabbricato un'area libera identificata al N.C.T. con la p.lla n.334.

**SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:**

Dal sopralluogo effettuato, in data 29/05/2026, presso il Comune di Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri n. 8, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Termini Imerese (PA), magazzino o cantina, ubicato al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al fg. di mappa n. 15, p.lla n. 1664, sub. n. 54, categoria C/2, Magazzini o locali di deposito, consistenza 8 mq, superficie catastale 10,00 mq, il sottoscritto c.t.u. non ha rilevato nessuna difformità con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo, ovvero la situazione attuale è perfettamente corrispondente.

**REGOLARIZZABILI MEDIANTE:**

Non sarà necessario quindi sostenere oneri e competenze per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene, in atti presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Palermo - Sezione Territorio.

## STATO CONSERVATIVO

---

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono buone, infatti come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali, le superfici sono rifinite.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri n. 8, magazzino ubicato al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 15, p.lla n. 1664, sub. n. 54, possiede delle parti comuni con gli altri immobili presenti nello stesso fabbricato, in particolare l'androne d'ingresso e il vano scala, oltre la facciata, la struttura, la copertura, etc.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri n. 8, magazzino ubicato al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 15, p.lla n. 1664, sub. n. 54 non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da alcuna servitù prediale.

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

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, adibito a magazzino o cantina, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra facente parte di un complesso immobiliare di n. 15 edifici adibiti a case popolari.

L'intero fabbricato è sito nel Comune di Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri n. 8, area urbana consolidata e satura, di sviluppo del centro urbano, caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi di istruzione primaria e secondaria, oltre la vicinanza con la Parrocchia del SS. Salvatore e il presidio ospedaliero "Salvatore Cimino".

L'edificio è situato nell'isolato urbano compreso tra la via Ferruccio Parri e la via Pio La Torre.

L'intero complesso immobiliare costituito da n. 15 edifici da adibire a case popolari GESCAL composti da tre elevazioni fuori terra oltre il piano terra, è stato realizzato con Licenza edilizia n. 61 del 25/07/1968.

L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a., rivestito in marmo e corrimano in ferro; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua

parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi.

Il bene in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), fg. di mappa n. 15, p.lla n. 1664, sub. n. 54.

La fornitura di energia elettrica avviene mediante allaccio alla rete nazionale.

L'accesso all'immobile, il primo a destra, avviene dalla via Ferruccio Parri, tramite un porticato e poi l'androne comune all'edificio, dal civico n. 8 ed in seguito tramite un disimpegno comune di distribuzione dei locali di deposito.

L'immobile in oggetto è costituito da un unico vano destinato a magazzino.

L'altezza interna utile è pari a ml 2,60. La superficie netta è uguale a mq 8,30, la superficie lorda è pari a 10,00 mq.

Il vano riceve luce e aria direttamente dall'esterno, da una finestra alta prospiciente il porticato di ingresso.

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

L'intero immobile è uniformemente rifinito con pavimentazione del tipo piastrelle in ceramica, le superfici parietali e dei soffitti sono perfettamente rifinite con idropittura per interni.

L'infisso esterno, del tipo a vasistas, è in alluminio, colore bianco sia all'esterno che all'interno, con vetro singolo effetto sabbiato.

La porta interna è in legno del tipo tamburato di colore bianco.

L'immobile è dotato dell'impianto elettrico realizzato sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - VIA FERRUCCIO PARRI, N.8, 90018, EDIFICIO A, SCALA D, PIANO T**

---

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri n. 8, magazzino ubicato al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 15, p.lla n. 1664, sub. n. 54, al momento dell'accesso avvenuto in data 29/05/2026, risulta detenuto dal legittimo proprietario esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                                    |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 29/10/1992 al 09/07/2005 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita                                   |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | **** Omissis ****                                       | 29/10/1992 | 1711          |             |
|                              |                   | Trascrizione                                            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Palermo                                                 | 11/11/1992 | 33531         |             |
|                              |                   | Registrazione                                           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                                         |            |               |             |
| Dal 09/07/2005               | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione padre Furnari Salvatore    |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                                                         | 09/07/2005 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                                            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Palermo                                                 | 02/04/2008 | 11849         |             |
|                              |                   | Registrazione                                           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Termini Imerese                                         |            | 49            | 500         |
| Dal 18/09/2006               | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione Furnari Anna Concetta      |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                                                         | 18/09/2006 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                                            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Palermo                                                 | 02/04/2008 | 11851         |             |
|                              |                   | Registrazione                                           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Termini Imerese                                         |            | 1             | 501         |
| Dal 27/12/2006               | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione della madre Comella Biagia |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                                                         | 27/12/2006 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                                            |            |               |             |

|                              |                   |                              |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                   | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Palermo                      | 02/04/2008  | 11850                |                    |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>         |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Termini Imerese              |             | 50                   | 500                |
| Dal 13/11/2007 al 05/06/2026 | **** Omissis **** | <b>Atto di Compravendita</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>               | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | **** Omissis ****            | 13/11/2007  | 13158                | 6876               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>          |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Palermo                      | 26/11/2007  | 48250                | 76146              |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>         |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                              |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile pignorato è pervenuto agli esecutati Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di compravendita a rogito dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Termini Imerese, del 13/11/2007 rep. 13158/6876, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 26/11/2007 ai nn. 48250/76146, per la quota di 336/810 della piena proprietà ciascuno, in quanto coniugi in regime di comunione legale dei beni, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 138/810 ciascuno, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 30/810 ciascuno, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 10/810, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 4/810, ciascuno.

Gli esecutati Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno contratto matrimonio in data 21 agosto 1999 scegliendo il regime patrimoniale di comunione legale dei beni; con provvedimento del Tribunale di Termini Imerese (PA) n. 7091/2016 in data 22/02/2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto; con sentenza del Tribunale di Termini Imerese (PA) n. 85/2021 in data 28.01.2021 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio suddetto.

All'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ai predetti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il bene pignorato era pervenuto per la quota di 4/30 ciascuno, per successione della madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per 4/6 della piena proprietà) deceduta il 27.12.2006 (la relativa accettazione espressa di eredità risulta trascritta).

Ai predetti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per 50/4050) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per 20/4050 ciascuno) per successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per 10/270 della piena proprietà) deceduta il 18.09.2006 (la relativa accettazione espressa di eredità risulta trascritta).

A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per 9/54), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la quota di 2/54 ciascuno) pervennero per successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per 1/2 della piena proprietà) deceduto il 09.07.2005 (la relativa accettazione espressa di eredità risulta trascritta).

All'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la restante quota di 138/810 è pervenuta per successione della madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduta il 27.12.2006 (la relativa accettazione espressa di eredità risulta trascritta).

Ai predetti coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il bene pignorato è pervenuto per atto di compravendita del 29.10.1992 trascritto il 11.11.1992 al n. 33531.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Palermo aggiornate al 05/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 27/01/2026

Reg. gen. 3839 - Reg. part. 2975

Quota: 1/1

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri n. 8, magazzino ubicato al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 15, p.lla n. 1664, sub. n. 54, categoria C/2, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B2- sature conseguenti a programmi costruttivi a medio-bassa densità" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Termini Imerese (PA), approvato con D.A. n. 76/DRU del 23/02/2001 con modifiche con D.D.G. n. 785 del 24.07.09.

1. Le zone B2, individuate nelle tavole dell'ambito urbano, comprendono aree edificate, già sature, nelle quali le caratteristiche morfologiche e l'elevato rapporto di copertura non consentono ulteriori espansioni volumetriche.
2. In tali zone, nella generalità dei casi, necessitano interventi di riassetto delle aree libere. Sono pertanto ammesse tutte quelle opere in grado di favorire la riqualificazione dell'ambiente urbano, degli spazi verdi pubblici e privati e quelli in grado di incentivare la dotazione di parcheggi.
3. Sono ammesse inoltre tutte quelle opere rivolte all'eliminazione delle barriere architettoniche.
4. Qualora gli edifici esistenti, per esigenze statiche, igienico-sanitarie e di trasformazione dell'impianto generale, necessitano della demolizione, sono ammessi interventi sostitutivi. In tal caso le nuove costruzioni

non dovranno superare le volumetrie preesistenti e comunque mai la densità fondiaria di 2,5 mc/mq e la nuova tipologia edilizia non dovrà presentare elementi di contrasto con il tessuto urbano della zona.

5. Per le ricostruzioni si applicano i seguenti parametri:

H = altezza massima = ml. 9,30 con 3 piani fuori terra

If = Indice di fabbricabilità fondiaria = non superiore a quello preesistente nell'ambito dell'intervento e comunque non superiore a 2,5 mc/mq

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria = 1 mq/mq

VI = Indice di visuale libera = 1,5

Dc = Distanze dai confini = ml 6

Ds = Distanze delle strade = ml 7,50

6. Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso della zona A, elencate ai commi 7, 8, 9 dall'art. 31 delle presenti norme, e inoltre: - supermercati-centri direzionali e commerciali.

7. In tutti gli spazi interni ed esterni inedificati è vietato erigere costruzioni accessorie fuori terra di qualsiasi tipo, anche prefabbricate e provvisorie (box per attrezzi, tettoie, ecc.). Le aree a verde privato dovranno mantenere le alberature esistenti ed essere convenientemente sistemate e coltivate.

8. Nella zona B2 è previsto l'intervento diretto mediante autorizzazione o concessione edilizia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Con Istanza a mezzo PEC del 17/04/2026, prot. n. 18622/2026, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Termini Imerese (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dall'analisi della documentazione fornitami, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Termini Imerese (PA) - Area Tecnica -, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri, n. 8, identificato quale magazzino ubicato al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 15, p.lla n. 1664, sub. n. 54, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Termini Imerese (PA), per detta unità immobiliare, risultano comunicate e/o rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Licenza Edilizia n. 61 del 25/07/1968, intestata al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tendente ad ottenere la realizzazione di n. 15 edifici adibiti a case popolari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, composti da tre elevazioni fuori terra oltre il piano terra;

- Variante alla C.E. del 15/03/1971;

- Autorizzazione di Abitabilità n. 4 del 16/05/1975, intestata al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tendente ad ottenere la realizzazione di n. 15 edifici adibiti a case popolari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, composti da tre elevazioni fuori terra oltre il piano terra.

Si precisa che l'Ufficio Tecnico - III Settore - Lavori Pubblici- Pianificazione Territoriale ed Edilizia - Manutenzioni - III Servizio Pianificazione Territoriale - Edilizia Privata - Controllo del territorio, comunicava per le vie brevi che il fascicolo relativo al complesso immobiliare in oggetto è stato oggetto di indagine da parte dell'Autorità Giudiziaria e che a tutt'oggi tutta la documentazione risulta posta sotto sequestro e non è ancora stata restituita.

L'intero fascicolo rinvenuto è mancante sia di elaborati tecnici e grafici, che dei relativi titoli rilasciati, è presente solamente l'Autorizzazione di Abitabilità n. 4 del 16/05/1975, allegata alla presente, dalla quale sono stati estrapolati i titoli autorizzativi originari.

Pertanto, a seguito di irreperibilità degli elaborati grafici e dei documenti inerenti all'intero complesso

immobiliare, poiché posti sotto sequestro dall'Autorità Giudiziaria, il sottoscritto Esperto non ha potuto verificare la comparazione delle superfici e dei volumi edificati, tra il reale stato dei luoghi e quelli assentiti dai provvedimenti autorizzativi e quindi accertarne la regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico, nonché strutturale.

In merito alla conformità si è fatto riferimento alla documentazione catastale e alla descrizione dei vani riportati nella Autorizzazione di Abitabilità n. 4 del 16/05/1975.

#### IMPIANTI:

Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza dell'impianto elettrico realizzato sottotraccia nel rispetto della normativa vigente.

#### DIFFORMITÀ RISCONTRATE:

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, magazzino, sito in Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri n. 8, ad una elevazione fuori terra, piano terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 15, p.lla n. 1664, sub n. 54, in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, dei provvedimenti edilizi autorizzativi, dalla situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo, si attesta che l'unità immobiliare è del tutto conforme, non sono state riscontrate difformità.

#### REGOLARIZZAZIONE:

Non sarà necessario quindi sostenere oneri e competenze per regolarizzare tale immobile, in quanto perfettamente regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 246,00

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato per il quale è stato costituito il condominio denominato "Condominio via Ferruccio Parri n. 8", via Ferruccio Parri n. 8 - Termini Imerese (PA), C.F. 96036150827, la cui amministrazione è delegata al Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Amministratore pro-tempore.

Il sottoscritto Esperto ha acquisito dall'amministratore un estratto della situazione contabile del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Dalle informazioni assunte è emerso che la ripartizione delle spese durante l'anno ad ognuno dei condomini, in ragione di quelle effettivamente sostenute, avviene in riferimento alla relativa quota delle tabelle millesimali approvate.

Come si evince dalla Situazione Contabile, aggiornato al 14/07/2026 e allegata alla presente, relativa all'Esecutato, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta moroso per una quota di € 725,94, somma che si riferisce alle spese ordinarie dell'anno 2024-2025-2026 in corso (ovvero mediamente circa 41,00 euro/mese), tali somme sono da riferirsi alla pulizia e alla luce della scala.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Al fine di rendere immediatamente alienabile i beni oggetto del presente procedimento esecutivo si è deciso di costituire due Lotti, in quanto i cespiti sono facilmente divisibili in natura ed hanno un proprio identificativo catastale, oltre ad essere capaci di produrre reddito in maniera autonoma.

I Lotti posti in vendita, siti nel Comune di Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri n.8, sono formati da due beni costituenti due unità immobiliari facenti parte di un unico fabbricato a più elevazioni fuori terra a destinazione d'uso residenziale, il Lotto n. 1, posto al piano primo, è costituito dall'abitazione, mentre il Lotto n. 2, posto al piano terra è adibito a magazzino, box o locale di deposito.

Per i motivi sopra esposti sono stati formati i seguenti LOTTI:

- Lotto n° 1, immobile sito in via Ferruccio Parri n.8, identificato al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n. 15, particella n. 1664, sub. n. 63, categoria A/3, classe 2, abitazione di tipo economico, consistenza 6,5 vani, con superficie catastale di 119,00 mq, piano primo, rendita catastale pari a € 587,47; immobile destinato a civile abitazione, ad una elevazione fuori terra, con superficie commerciale pari a mq 118,78, in buono stato di manutenzione;

- Lotto n° 2, immobile sito in via Ferruccio Parri n.8, identificato al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio n. 15, particella n. 1664, sub. n. 54, categoria C/2, magazzini e locali di deposito, classe 7, consistenza 8 mq, superficie catastale 10 mq, piano terra, rendita catastale pari a € 26,86; immobile destinato a magazzino, con superficie commerciale pari a mq 10,00, in buono stato di manutenzione.

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

Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente.

Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire.

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

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

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

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

Si evince che per quanto riguarda l'andamento generale del mercato immobiliare residenziale nel mese di Giugno 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 922,00/mq, con una diminuzione del 0,65% rispetto al mese di Giugno 2025 (928,00 €/mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Termini Imerese (PA) ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2025, con un valore di € 938,00/mq. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2024, per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 885,00/mq.

Il sito BorsinoImmobiliare.it pubblica l'andamento dei prezzi unitari richiesti per gli immobili siti nel Comune di Termini Imerese (PA), si evince che per quanto riguarda l'andamento del mercato degli immobili residenziali nelle zone DI SVILUPPO del centro urbano, area su cui ricadono i lotti della presente procedura esecutiva, il prezzo unitario medio di vendita per le abitazioni in stabili di 2° fascia registra un valore minimo di € 584,00/mq, un valore massimo di € 788,00/mq, e un prezzo medio di € 686,00/mq, per i magazzini registra un valore minimo di € 223,00/mq, un valore massimo di € 416,00/mq, e un prezzo medio di € 320,00/mq.

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

Lotto 1. Unità immobiliare facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, del tipo appartamento, a destinazione d'uso residenziale, dimensione commerciale compresa tra i 100 mq e i 120 mq, buono stato di conservazione, zona di sviluppo del Comune di Ficarazzi (PA);

Lotto 2. Unità immobiliare facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, del tipo magazzino o cantina, dimensione commerciale 10 mq, buono stato di conservazione, zona di sviluppo del Comune di Ficarazzi (PA).

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

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

Si tratta, quindi, di un metodo di rilevazione estremamente obiettivo basato essenzialmente sul volume, le caratteristiche ed il prezzo delle compravendite immobiliari che, comunque necessita di ulteriore approfondimento da parte del tecnico chiamato ad effettuare una valutazione di stima. E' appena il caso di ricordare, peraltro, che le transazioni immobiliari cui fa riferimento la banca dati OMI, oggi riportano quasi fedelmente il valore della compravendita per cui si tratta di dati che riflettono l'andamento reale del mercato immobiliare. Tutti i dati elencati, individualmente presentano smagliature che non permettono di rilevare esattamente il valore reale di mercato degli immobili per cui il confronto e la valutazione dei risultati ottenuti

unita all'esperienza ed al buon senso hanno determinato il reale valore di mercato. A tali valori sono stati adeguatamente applicati coefficienti correttivi derivanti dallo stato d'uso e manutenzione degli immobili, dalla posizione nell'ambito urbano, dal periodo di costruzione, dagli impianti tecnologici presenti e in generale dall'insieme di caratteristiche estrinseche ed intrinseche che influenzano il valore di un immobile.

La Banca Dati OMI, per la zona Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO, registra, nel Comune di Termini Imerese (PA):

- per gli immobili del tipo ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO, con destinazione d'uso RESIDENZIALE, un valore di mercato riferito all'anno 2025, secondo semestre, variabile da un minimo di €/mq 630,00 ad un massimo di €/mq 830,00;

- per gli immobili del tipo MAGAZZINI, un valore di mercato riferito all'anno 2025, secondo semestre, variabile da un minimo di €/mq 315,00 ad un massimo di €/mq 500,00.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Termini Imerese (PA) - via Ferruccio Parri, n.8, 90018, edificio A, scala D, piano 1

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano primo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra facente parte di un complesso immobiliare di n. 15 edifici adibiti a case popolari. L'intero fabbricato è sito nel Comune di Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri n. 8, area urbana consolidata e satura, di sviluppo del centro urbano, caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi di istruzione primaria e secondaria, oltre la vicinanza con la Parrocchia del SS. Salvatore e il presidio ospedaliero "Salvatore Cimino". L'edificio è situato nell'isolato urbano compreso tra la via Ferruccio Parri e la via Pio La Torre. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano primo. L'intero fabbricato è a pianta pressoché rettangolare, a tre elevazioni fuori terra, oltre piano terra. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo e corrimano in ferro. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Ferruccio Parri, tramite un porticato e poi l'androne comune all'edificio, dal civico n. 8. È costituito da un appartamento, composto da un ingresso - disimpegno che distribuisce tre camere da letto, un grande bagno dotato di vasca, una cucina abitabile, un salotto, un bagno fornito di doccia. È dotato di un balcone prospiciente la via Ferruccio Parri, accessibile dal salotto, mentre la cucina e il bagno si affacciano su un balcone posteriore sul quale è stata realizzata una veranda con struttura removibile. Il bene in oggetto costituisce il "Lotto 1", censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio di mappa n.15, part.lla n. 1664, sub. n. 63.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1664, Sub. 63, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 86.709,40

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Termini Imerese (PA), dal periodo di costruzione (1968-1971), dalla consistenza, circa 110,00 mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dal

buono stato di conservazione, la qualità delle finiture, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 730,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente alla media dei prezzi unitari rintracciati e all'interno dei valori di mercato ricavati dagli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Termini Imerese (PA).

| Identificativo corpo                                                                                                                | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Termini Imerese (PA)<br>- via Ferruccio Parri,<br>n.8, 90018, edificio A,<br>scala D, piano 1 | 118,78 mq                | 730,00 €/mq     | € 86.709,40        | 100,00%          | € 86.709,40 |
|                                                                                                                                     |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 86.709,40 |

**Valore di stima: € 86.709,40**

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento                                                  | Valore   | Tipo |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|------|
| Differenza prezzo vendita al libero mercato e la vendita forzata         | 15,00    | %    |
| Competenze tecniche per elaborazione Attestato di Prestazione Energetica | 300,00   | €    |
| Oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica                        | 5.642,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 67.760,99**

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

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - via Ferruccio Parri, n.8, 90018, edificio A, scala D, piano T

Trattasi di una unità immobiliare destinata a magazzino o cantina, ad una elevazione fuori terra, posta al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra facente parte di un complesso immobiliare di n. 15 edifici adibiti a case popolari. L'intero fabbricato è sito nel Comune di Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri n. 8, area urbana consolidata e satura, di sviluppo del centro urbano, caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi di istruzione primaria e secondaria, oltre la vicinanza con la Parrocchia del SS. Salvatore e il presidio ospedaliero "Salvatore Cimino". L'edificio è situato nell'isolato urbano compreso tra la via Ferruccio Parri e la via Pio La Torre. L'immobile in oggetto è costituito dal magazzino posto al piano terra, il primo entrando dall'androne condominiale e dal disimpegno di distribuzione dei magazzini. L'intero fabbricato è a pianta pressoché rettangolare, a tre elevazioni fuori terra, oltre piano terra. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo e corrimano in ferro. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Ferruccio Parri, tramite un porticato e poi l'androne comune all'edificio, dal civico n. 8. È costituito da un unico grande vano adibito a magazzino o cantina. Il bene in oggetto costituisce il "Lotto 2", censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio di mappa n.15, part.lla n. 1664, sub. n. 54.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1664, Sub. 54, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 4.000,00

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Termini Imerese (PA), dal periodo di costruzione (1968-1971), dalla consistenza, circa 10,00 mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dal buono stato di conservazione, la qualità delle finiture, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 400,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente alla media dei prezzi unitari rintracciati e all'interno dei valori di mercato ricavati dagli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Termini Imerese (PA).

| Identificativo corpo                                                                                              | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| <b>Bene N° 2</b> - Magazzino Termini Imerese (PA) - via Ferruccio Parri, n.8, 90018, edificio A, scala D, piano T | 10,00 mq                 | 400,00 €/mq     | € 4.000,00         | 100,00%          | € 4.000,00 |
| Valore di stima:                                                                                                  |                          |                 |                    |                  | € 4.000,00 |

**Valore di stima: € 4.000,00**

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                                          | Valore | Tipo |
|------------------------------------------------------------------|--------|------|
| Differenza prezzo vendita al libero mercato e la vendita forzata | 15,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 3.400,00**

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

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 02/09/2026

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

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato\_A\_Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 30/07/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_B\_Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 30/07/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_C\_Documentazione Catastale (Aggiornamento al 30/07/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_D\_Rilievo immobili oggetto di stima (Aggiornamento al 30/07/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_E\_Normativa Urbanistica (Aggiornamento al 30/07/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_F\_Regolarità Edilizia (Aggiornamento al 30/07/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_G\_Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 30/07/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_H\_Titoli di proprietà e locazione (Aggiornamento al 30/07/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_I\_Documenti Identificativi (Aggiornamento al 30/07/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_L\_Quotazioni Immobiliari (Aggiornamento al 30/07/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_M\_Documentazione condominio (Aggiornamento al 30/07/2026)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Termini Imerese (PA) - via Ferruccio Parri, n.8, 90018, edificio A, scala D, piano 1

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano primo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra facente parte di un complesso immobiliare di n. 15 edifici adibiti a case popolari. L'intero fabbricato è sito nel Comune di Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri n. 8, area urbana consolidata e satura, di sviluppo del centro urbano, caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi di istruzione primaria e secondaria, oltre la vicinanza con la Parrocchia del SS. Salvatore e il presidio ospedaliero "Salvatore Cimino". L'edificio è situato nell'isolato urbano compreso tra la via Ferruccio Parri e la via Pio La Torre. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano primo. L'intero fabbricato è a pianta pressoché rettangolare, a tre elevazioni fuori terra, oltre piano terra. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo e corrimano in ferro. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Ferruccio Parri, tramite un porticato e poi l'androne comune all'edificio, dal civico n. 8. È costituito da un appartamento, composto da un ingresso - disimpegno che distribuisce tre camere da letto, un grande bagno dotato di vasca, una cucina abitabile, un salotto, un bagno fornito di doccia. È dotato di un balcone prospiciente la via Ferruccio Parri, accessibile dal salotto, mentre la cucina e il bagno si affacciano su un balcone posteriore sul quale è stata realizzata una veranda con struttura removibile. Il bene in oggetto costituisce il "Lotto 1", censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio di mappa n.15, part.lla n. 1664, sub. n. 63.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1664, Sub. 63, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri n. 8, appartamento ubicato al piano primo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 15, p.lla n. 1664, sub. n. 63, categoria A/3, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B2-sature conseguenti a programmi costruttivi a medio-bassa densità" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Termini Imerese (PA), approvato con D.A. n. 76/DRU del 23/02/2001 con modifiche con D.D.G. n. 785 del 24.07.09. 1. Le zone B2, individuate nelle tavole dell'ambito urbano, comprendono aree edificate, già sature, nelle quali le caratteristiche morfologiche e l'elevato rapporto di copertura non consentono ulteriori espansioni volumetriche. 2. In tali zone, nella generalità dei casi, necessitano interventi di riassetto delle aree libere. Sono pertanto ammesse tutte quelle opere in grado di favorire la riqualificazione dell'ambiente urbano, degli spazi verdi pubblici e privati e quelli in grado di incentivare la dotazione di parcheggi. 3. Sono ammesse inoltre tutte quelle opere rivolte all'eliminazione delle barriere architettoniche. 4. Qualora gli edifici esistenti, per esigenze statiche, igienico-sanitarie e di trasformazione dell'impianto generale, necessitano della demolizione, sono ammessi interventi sostitutivi. In tal caso le nuove costruzioni non dovranno superare le volumetrie preesistenti e comunque mai la densità fondiaria di 2,5 mc/mq e la nuova tipologia edilizia non dovrà presentare elementi di contrasto con il tessuto urbano della zona. 5. Per le ricostruzioni si applicano i seguenti parametri: H = altezza massima = ml. 9,30 con 3 piani fuori terra If = Indice di fabbricabilità fondiaria = non superiore a quello preesistente nell'ambito dell'intervento e comunque non superiore a 2,5 mc/mq Uf = Indice di utilizzazione fondiaria = 1 mq/mq VI = Indice di visuale libera = 1,5 Dc =

Distanze dai confini = ml 6 Ds = Distanze delle strade = ml 7,50 6. Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso della zona A, elencate ai commi 7, 8, 9 dall'art. 31 delle presenti norme, e inoltre: - supermercati-centri direzionali e commerciali. 7. In tutti gli spazi interni ed esterni ineditati è vietato erigere costruzioni accessorie fuori terra di qualsiasi tipo, anche prefabbricate e provvisorie (box per attrezzi, tettoie, ecc.). Le aree a verde privato dovranno mantenere le alberature esistenti ed essere convenientemente sistemate e coltivate. 8. Nella zona B2 è previsto l'intervento diretto mediante autorizzazione o concessione edilizia.

**Prezzo base d'asta: € 67.760,99**

## **LOTTO 2**

---

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - via Ferruccio Parri, n.8, 90018, edificio A, scala D, piano T

Trattasi di una unità immobiliare destinata a magazzino o cantina, ad una elevazione fuori terra, posta al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra facente parte di un complesso immobiliare di n. 15 edifici adibiti a case popolari. L'intero fabbricato è sito nel Comune di Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri n. 8, area urbana consolidata e satura, di sviluppo del centro urbano, caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi di istruzione primaria e secondaria, oltre la vicinanza con la Parrocchia del SS. Salvatore e il presidio ospedaliero "Salvatore Cimino". L'edificio è situato nell'isolato urbano compreso tra la via Ferruccio Parri e la via Pio La Torre. L'immobile in oggetto è costituito dal magazzino posto al piano terra, il primo entrando dall'androne condominiale e dal disimpegno di distribuzione dei magazzini. L'intero fabbricato è a pianta pressoché rettangolare, a tre elevazioni fuori terra, oltre piano terra. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo e corrimano in ferro. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Ferruccio Parri, tramite un porticato e poi l'androne comune all'edificio, dal civico n. 8. È costituito da un unico grande vano adibito a magazzino o cantina. Il bene in oggetto costituisce il "Lotto 2", censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio di mappa n.15, part.lla n. 1664, sub. n. 54.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1664, Sub. 54, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri n. 8, magazzino ubicato al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 15, p.lla n. 1664, sub. n. 54, categoria C/2, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B2- sature conseguenti a programmi costruttivi a medio-bassa densità" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Termini Imerese (PA), approvato con D.A. n. 76/DRU del 23/02/2001 con modifiche con D.D.G. n. 785 del 24.07.09. 1. Le zone B2, individuate nelle tavole dell'ambito urbano, comprendono aree edificate, già sature, nelle quali le caratteristiche morfologiche e l'elevato rapporto di copertura non consentono ulteriori espansioni volumetriche. 2. In tali zone, nella generalità dei casi, necessitano interventi di riassetto delle aree libere. Sono pertanto ammesse tutte quelle opere in grado di favorire la riqualificazione dell'ambiente urbano, degli spazi verdi pubblici e privati e quelli in grado di incentivare la dotazione di parcheggi. 3. Sono ammesse inoltre tutte quelle opere rivolte all'eliminazione delle barriere architettoniche. 4. Qualora gli edifici esistenti, per esigenze statiche, igienico-sanitarie e di trasformazione dell'impianto generale, necessitano della demolizione, sono ammessi interventi sostitutivi. In tal caso le nuove costruzioni non dovranno superare le volumetrie preesistenti e comunque mai la densità fondiaria di 2,5 mc/mq e la nuova tipologia edilizia non dovrà presentare elementi di contrasto con il tessuto

urbano della zona. 5. Per le ricostruzioni si applicano i seguenti parametri: H = altezza massima = ml. 9,30 con 3 piani fuori terra If = Indice di fabbricabilità fondiaria = non superiore a quello preesistente nell'ambito dell'intervento e comunque non superiore a 2,5 mc/mq Uf = Indice di utilizzazione fondiaria = 1 mq/mq V<sub>l</sub> = Indice di visuale libera = 1,5 Dc = Distanze dai confini = ml 6 Ds = Distanze delle strade = ml 7,50 6. Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso della zona A, elencate ai commi 7, 8, 9 dall'art. 31 delle presenti norme, e inoltre: - supermercati-centri direzionali e commerciali. 7. In tutti gli spazi interni ed esterni inedificati è vietato erigere costruzioni accessorie fuori terra di qualsiasi tipo, anche prefabbricate e provvisorie (box per attrezzi, tettoie, ecc.). Le aree a verde privato dovranno mantenere le alberature esistenti ed essere convenientemente sistemate e coltivate. 8. Nella zona B2 è previsto l'intervento diretto mediante autorizzazione o concessione edilizia.

**Prezzo base d'asta: € 3.400,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2026 DEL R.G.E.

### LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.760,99

| Bene N° 1 - Appartamento                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Termini Imerese (PA) - via Ferruccio Parri, n.8, 90018, edificio A, scala D, piano 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1664, Sub. 63, Categoria A3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Superficie</b> | 118,78 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono buone, infatti come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali, le superfici sono rifinite. Si precisa che sono presenti segni di degrado delle superfici, ovvero distacco dell'intonaco in corrispondenza dei tetti dei vani w.c., dovuti probabilmente a fenomeni di umidità da condensazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano primo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra facente parte di un complesso immobiliare di n. 15 edifici adibiti a case popolari. L'intero fabbricato è sito nel Comune di Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri n. 8, area urbana consolidata e satura, di sviluppo del centro urbano, caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi di istruzione primaria e secondaria, oltre la vicinanza con la Parrocchia del SS. Salvatore e il presidio ospedaliero "Salvatore Cimino". L'edificio è situato nell'isolato urbano compreso tra la via Ferruccio Parri e la via Pio La Torre. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano primo. L'intero fabbricato è a pianta pressoché rettangolare, a tre elevazioni fuori terra, oltre piano terra. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo e corrimano in ferro. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Ferruccio Parri, tramite un porticato e poi l'androne comune all'edificio, dal civico n. 8. È costituito da un appartamento, composto da un ingresso - disimpegno che distribuisce tre camere da letto, un grande bagno dotato di vasca, una cucina abitabile, un salotto, un bagno fornito di doccia. E' dotato di un balcone prospiciente la via Ferruccio Parri, accessibile dal salotto, mentre la cucina e il bagno si affacciano su un balcone posteriore sul quale è stata realizzata una veranda con struttura removibile. Il bene in oggetto costituisce il "Lotto 1", censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio di mappa n.15, part.la n. 1664, sub. n. 63. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri n. 8, appartamento ubicato al piano primo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 15, p.la n. 1664, sub. n. 63, al momento dell'accesso avvenuto in data 29/05/2026, risulta detenuto dal legittimo proprietario esecutato Sig. **** Omissis ****.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |           |

### LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.400,00

| Bene N° 2 - Magazzino |                                                                                      |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ubicazione:</b>    | Termini Imerese (PA) - via Ferruccio Parri, n.8, 90018, edificio A, scala D, piano T |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |          |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Magazzino<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1664, Sub. 54, Categoria C2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Superficie</b> | 10,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono buone, infatti come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali, le superfici sono rifinite.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Trattasi di una unità immobiliare destinata a magazzino o cantina, ad una elevazione fuori terra, posta al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra facente parte di un complesso immobiliare di n. 15 edifici adibiti a case popolari. L'intero fabbricato è sito nel Comune di Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri n. 8, area urbana consolidata e satura, di sviluppo del centro urbano, caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi di istruzione primaria e secondaria, oltre la vicinanza con la Parrocchia del SS. Salvatore e il presidio ospedaliero "Salvatore Cimino". L'edificio è situato nell'isolato urbano compreso tra la via Ferruccio Parri e la via Pio La Torre. L'immobile in oggetto è costituito dal magazzino posto al piano terra, il primo entrando dall'androne condominiale e dal disimpegno di distribuzione dei magazzini. L'intero fabbricato è a pianta pressoché rettangolare, a tre elevazioni fuori terra, oltre piano terra. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo e corrimano in ferro. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Ferruccio Parri, tramite un porticato e poi l'androne comune all'edificio, dal civico n. 8. È costituito da un unico grande vano adibito a magazzino o cantina. Il bene in oggetto costituisce il "Lotto 2", censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio di mappa n.15, part.lla n. 1664, sub. n. 54. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Termini Imerese (PA), via Ferruccio Parri n. 8, magazzino ubicato al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 15, p.lla n. 1664, sub. n. 54, al momento dell'accesso avvenuto in data 29/05/2026, risulta detenuto dal legittimo proprietario esecutato Sig. **** Omissis ****.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |          |