
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Agrusa Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2025 del R.G.E.

promossa da

ORGANA SPV S.R.L.

Codice fiscale: 05277610266

Partita IVA: 05277610266

via Alfieri n. 1

Conegliano (TV)

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	17
Precisazioni	17
Patti	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17

Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	23
Riepilogo bando d'asta	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 79/2025 del R.G.E.....	27
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 113.880,40	27
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 19.947,38	27

INCARICO

All'udienza del 03/06/2025, il sottoscritto Ing. Agrusa Salvatore, con studio in Via Damiani Almeyda, 5 - 90100 - Palermo (PA), email studioagrusa@gmail.com, PEC salvatore.agrusa@ordineingpa.it, Tel. 3477258898, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Flavia (PA) - via Benedetto Romeo civ. 14, piano Terra
(Coord. Geografiche: 38.082037, 13.530200)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Flavia (PA) - Via Domenico Paladino snc, piano S1
(Coord. Geografiche: 38.081948, 13.530491)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Flavia (PA) - via Benedetto Romeo civ. 14 , piano terra.

DESCRIZIONE

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Santa Flavia (PA), nella Via Romeo Benedetto all'altezza del civico 14; nello specifico nella zona di espansione del centro cittadino ove è ubicata la stazione ferroviaria gestita da FS. Santa Flavia si trova a circa 17 km ad est del capoluogo palermitano, sulla costa tirrenica. Costituisce un'unica conurbazione (processo di formazione di una città per collegamento di centri urbani minori attorno ad un nucleo maggiore) che funge da polo con la vicina Bagheria, il territorio è situato su un promontorio tra il golfo di Palermo e quello di Termini Imerese. Sorge su una zona litoranea bassa e sabbiosa alternata da formazioni in calcarenite.

L'edificio di cui fa parte integrante l'unità immobiliare oggetto di procedura, risulta essere composto da tre piani fuori terra, ed uno entro terra. L'unità posta al piano terra, alla data del sopralluogo risulta composta da ingresso-soggiorno, cucina, doppio servizio igienico, due camere da letto, un ulteriore vano e disimpegno, inoltre è presente un ampio terrazzo di proprietà esclusiva.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:
(cfr. Allegato n.1)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a:

- Nord con l'unità censita alla p.lla 2852 sub. 3
- Sud con fabbricato censito alla p.lle 370 e 608
- Est con l'unità censita alla p.lla 2852 sub. 5 ed area condominiale;
- Ovest con il fabbricato censito alla p.lla 1228

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	103,00 mq	1	103,30 mq	2,80 m	Terra
Terrazza	68,25 mq	68,25 mq	0,25	17,06 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				120,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/2011 al 01/04/2014	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2852, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 433,82 Piano Terra
Dal 01/04/2014 al 30/09/2016	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2852, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 433,82 Piano Terra
Dal 30/09/2016 al 13/10/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2852, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 433,82 Piano Terra

Dal 30/09/2016 al 13/10/2025		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2852, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 433,82 Piano Terra
------------------------------	---	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	2582	4		A2	3	6	117 mq	433,82 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell’atto di pignoramento. **(cfr. Allegato n.2)**

PRECISAZIONI

Nessuno

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Durante le operazioni peritali, svolte in data 25.07.2025 alla presenza del Custode Avv. Gioacchino Greco, e dei delegati della parte esecutata, è emerso che sia l’unità immobiliare nel suo insieme che gli impianti tecnologici, si trovano in buone condizioni di uso, manutenzione e conservazione. **(cfr. Allegato n. 3)**

PARTI COMUNI

L'accesso all'unità immobiliare avviene per mezzo dell'androne condominiale, in buono stato di conservazione e manutenzione. **(cfr. Allegato n. 3)**

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto attiene al sopracitato punto, per l'immobile oggetto della presente non risultano di pesi od oneri di altro tipo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte integrante l'unità immobiliare oggetto della presente risulta essere composto da tre piani fuori terra ed uno entro terra, con struttura portate in c.a., solai in latero-cemento, muri di compagno in muratura e copertura piana.

Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

- Rivestimenti esterni: i prospetti sono rifiniti con intonaco di tipo Li Vigni.
- Rivestimenti interni: le pareti e i soffitti risultano definite con intonaco del tipo civile
- Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, dell'energia elettrica: L'impianto di distribuzione dell'energia elettrico è presente, ma non è presente il relativo Certificato di Conformità.
- Impianto idrico-sanitario: L'impianto è presente, ma non è presente il relativo Certificato di Conformità.
- Impianto di alimentazione del gas: L'impianto è presente, ma non è presente il relativo Certificato di Conformità. **(cfr. Allegato n. 3)**

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.
In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/06/2023
- Scadenza contratto: 30/06/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

L'unità immobiliare risulta in uso a soggetto terzo alla procedura **(cfr. Allegato n. 4)**

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 29/08/2011 al		Compravendita

01/04/2014		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sanfilippo Giacomo	29/01/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	30/08/2011	1819	1-T
Dal 01/04/2014 al 10/08/2016		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sanfilippo Giacomo		20740	8445
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2016		Atto di assegnazione ai soci			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valerio Tripoli	30/09/2016	17778	11266
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bagheria	10/10/2016	37892	29170
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2016		Atto di assegnazione ai soci			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valerio Trioli	30/09/2016	17778	11266
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bagheria	10/10/2016	37892	29170
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

risulta edificato in forza alla Concessione edilizia n. 3 del 04.02.2010, Concessione edilizia in variante n. 23 del 17.10.2011 inoltre in data 22.05.2012 l'ente comunale rilasciava il Certificato di agibilità/abitabilità n. 22/2012.

Durante le operazioni peritali, svolte congiuntamente al Custode Giudiziario, risulta che l'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione degli spazi interni (spostamento ubicazione wc); si dovrà eseguire per quanto attiene alla redazione della pratica di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA Tardiva, per , da presentare presso il Sue, ai sensi dell'art.3 c. 1 l. B del DPR 380/01, recepito dalla Regione Siciliana con la L.R. 16/2016 - "sono soggetti a "CILA" gli interventi di manutenzione straordinaria, ovvero le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso; nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, semplice che non riguardino parti strutturali." Nel caso di comunicazione a lavori terminati, è obbligatorio pagare a titolo di oblazione una somma pari a € 1.000,00, oltre ai diritti di istruttoria di €150,00, per un totale quindi di € 1.150,00; il costo della regolarizzazione edilizia/urbanistica sarà pari alla somma degli oneri comunali. I costi da sostenere per la definizione della pratica edilizia, a cui si dovrà aggiungere l'onorario del tecnico per la trattazione delle pratiche al Comune stimabile per € 2.500,00 € che sommati ai precedenti, in C.T. risultano 3.700,00 € (**cfr. Allegato n. 5**)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sembrano emergere difformità sostanziali, anche in relazione all'Agibilità, dove risultano allegate le certificazioni generiche dello stabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali (cfr. Allegato n. 6)

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 32,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 250,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.326,00

Amministrazione condominiale: [REDACTED]

Condominio "Romeo" Cod. fisc. 90016220825 via Benedetto Romeo n. 14 cap. 90017 Santa Flavia (PA)

Risulta un debito nei confronti del condominio pari a:

- €. 245,05 dovuti dal conduttore [REDACTED] per le spese ordinarie e di consumo idrico (salvo conguaglio finale);
- €. 1.325,93 dovuti dai proprietari per le spese straordinarie relativamente all'appartamento (salvo conguaglio finale);
- Risultano in corso d'opera lavori di manutenzione del lastrico solare, per il quale l'intera somma preventivata è stata già accantonata e interamente versata dalla ditta proprietaria (salvo conguaglio finale).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Flavia (PA) - Via Domenico Paladino, piano S1

DESCRIZIONE

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Santa Flavia (PA), nella Via Via Domenico Paladino; nello specifico nella zona di espansione del centro cittadino ove è ubicata la stazione ferroviaria gestita da FS. Santa Flavia si trova a circa 17 km ad est del capoluogo palermitano, sulla costa tirrenica. Costituisce un'unica conurbazione (processo di formazione di una città per collegamento di centri urbani minori attorno ad un nucleo maggiore) con la vicina Bagheria, il territorio è situato su un promontorio tra il golfo di Palermo e quello di Termini Imerese. Sorge su una zona litoranea bassa e sabbiosa alternata da formazioni in calcarenite. L'edificio di cui fa parte integrante l'unità immobiliare oggetto di procedura, risulta essere composto da tre piani fuori terra, ed uno entro terra. L'unità posta al piano cantinato, alla data del sopralluogo risulta composta da un unico vano di forma rettangolare.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

(cfr. Allegato n.1)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

[REDACTED]
[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a:

- Nord con corsia carrabile condominiale
- Sud con terrapieno del fabbricato censito alla p.lla 608
- Est con l'unità censita alla p.lla 2852 sub. 22
- Ovest con terrapieno del fabbricato censito alla p.lla 2849

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	31,00 mq	25,65 mq	1	25,65 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				25,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,65 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/2011 al 01/04/2014	EUROCOSTRUZIONI S.P.A. (CF 04987240829) sede in ROMA (RM) Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2852, Sub. 21 Categoria C6 Cl.7, Cons. 25 Superficie catastale 31 mq Rendita € 38,73 Piano Cantinato
Dal 01/04/2014 al 30/09/2016	GAGLIANO FRANCESCO E RESTIVO ANNA SNC (CF 03587700828) sede in BAGHERIA (PA) Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2852, Sub. 21 Categoria C6 Cl.7, Cons. 25 Superficie catastale 31 mq Rendita € 38,73 Piano Cantinato
Dal 30/09/2016 al 13/10/2025	RESTIVO Anna (CF RSTNNA42H61A546J) nata a BAGHERIA (PA) il 21/06/1942 Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con GAGLIANO FRANCESCO	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2852, Sub. 21, Zc. 7 Categoria C6 Cl.7, Cons. 25 Superficie catastale 31 mq Rendita € 38,73 Piano Cantinato
Dal 30/09/2016 al 13/10/2025	GAGLIANO Francesco (CF GGLFNC34M10A546L) nato a BAGHERIA (PA) il 10/08/1934 Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con RESTIVO ANNA	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2852, Sub. 21 Categoria C6 Cl.7, Cons. 25 Superficie catastale 31 mq Rendita € 38,73 Piano Cantinato

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	2852	21		C6	7	25	31 mq	38,73 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. **(cfr. Allegato n.7)**

PRECISAZIONI

Nessuno

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Durante le operazioni peritali, svolte congiuntamente al Custode, emerso che l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di uso, manutenzione e conservazione, fatte salve alcune puntuali e pregresse infiltrazioni di natura condominiale.

PARTI COMUNI

L'accesso all'unità immobiliare avviene per mezzo la corsia carrabile condominiale, in buono stato di conservazione e manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto attiene al sopracitato punto, per l'immobile oggetto della presente non risultano di pesi od oneri di altro tipo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte integrante l'unità immobiliare oggetto della presente risulta essere composto da tre piani fuori terra ed uno entro terra, con struttura portate in c.a., solai in latero-cemento, muri di tompagno in muratura e copertura piana. **(cfr. Allegato n. 3)**

Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

- Rivestimenti esterni: i prospetti sono rifiniti con intonaco di tipo Li Vigni.
- Rivestimenti interni: le pareti e i soffitti risultano definite con intonaco del tipo civile
- Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, dell'energia elettrica: L'impianto di distribuzione dell'energia elettrico è presente, ma non è presente il relativo Certificato di Conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta in uso al nucleo familiare degli esecutati. **(cfr. Allegato n. 4)**

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/2011 al 01/04/2014		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sanfilippo Giacomo	29/01/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	30/08/2011	1819	1-T
Dal 01/04/2014 al 10/08/2016		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sanfilippo Giacomo		20740	8445
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bagheria	15/04/2014	525	1-T
Dal 30/09/2016		Atto di assegnazione ai soci			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valerio Trioli	30/09/2016	17778	11266
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bagheria	10/10/2016	37892	29170

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bagheria	10/10/2016	1743	
Dal 30/09/2016		Atto di assegnazione ai soci			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valerio Tripoli	30/09/2016	17778	11266
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bagheria	10/10/2016	37892	29170
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bagheria	10/10/2016	1743	

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 attualmente invariata.

[REDACTED] a seguito di atto notarile del Notaio Sanfilippo Giacomo di Bagheria (PA) del 29 agosto 2011, numero di repertorio 19039/7174, trascritta ai nn. 42526/30609 in data 30 agosto 2011, acquisiva un fondo rustico censito al foglio 6 particella 369 are 07.38 e fabbricato categoria C/2 foglio 6 particella 368,pervenuto per testamento olografo del 28/08/1991 di [REDACTED].

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'atto di pignoramento, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale di Termini Imerese il 14 Aprile 2025, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di PALERMO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 febbraio 2025 Registro generale n. 23771 Registro particolare n. 19034 di formalità in favore di ORGANA SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV) in via Alfieri n. 1 – P.IVA: 05277610266 – C.F.: 05277610266

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, sulla scorta dello strumento urbanistico vigente, ricade all'interno della Zona Territoriale Omogena di PRG denominata B1, conforme all'edificio attuale. **(cfr. Allegato n. 5)**

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di verificare la regolarità urbanistica è stata fatta richiesta di presa visione del fascicolo edilizio del fabbricato all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Santa Flavia a mezzo pec in data 28/07/2025. Successivamente, in data 12.10.2025 si procedeva alla visione del fascicolo edilizio dell'intero immobile, con recupero della documentazione tramite copia del f.e. Sulla scorta di quanto estrapolato dalla documentazione urbanistica del fabbricato è emerso che risulta edificato in forza alla Concessione edilizia n. 3 del 04.02.2010, Concessione edilizia in variante n. 23 del 17.10.2011 inoltre in data 22.05.2012 l'ente comunale rilasciava il Certificato di agibilità/abitabilità n. 22/2012. Durante le operazioni peritali, svolte congiuntamente al Custode Giudiziario, l'unità immobiliare risulta conforme. **(cfr. Allegato n. 5)**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non sembrano emergere difformità sostanziali, anche in relazione all'Agibilità, dove risultano allegate le certificazioni generiche dello stabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 252,27 **(cfr. Allegato n. 6)**

Amministrazione condominiale: P [REDACTED]
Condominio "Romeo" Cod. fisc. 90016220825 via Benedetto Romeo n. 14 cap. 90017 Santa Flavia (PA)

Risulta un debito nei confronti del condominio pari a:

- €. 252,27 dovuti dai proprietari per le spese ordinarie e straordinarie relativamente al box (salvo conguaglio finale).
- Risultano in corso d'opera lavori di manutenzione del lastrico solare, per il quale l'intera somma preventivata è stata già accantonata e interamente versata dalla ditta proprietaria (salvo conguaglio finale).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Flavia (PA) - via Benedetto Romeo , piano T

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Santa Flavia (PA), nella Via Romeo Benedetto all'altezza del civico 14; nello specifico nella zona di espansione del centro cittadino ove è ubicata la stazione ferroviaria gestita da FS. Santa Flavia si trova a circa 17 km ad est del capoluogo palermitano, sulla costa tirrenica. Costituisce un'unica conurbazione (processo di formazione di una città per collegamento di centri urbani minori attorno ad un nucleo maggiore) che funge da polo con la vicina Bagheria, il territorio è situato su un promontorio tra il golfo di Palermo e quello di Termini Imerese. Sorge su una zona litoranea bassa e sabbiosa alternata da formazioni in calcarenite.

L'edificio di cui fa parte integrante l'unità immobiliare oggetto di procedura, risulta essere composto da tre piani fuori terra, ed uno entro terra. L'unità posta al piano terra, alla data del sopralluogo risulta composta da ingresso-soggiorno, cucina, doppio servizio igienico, due camere da letto, un ulteriore vano e disimpegno, inoltre è presente un ampio terrazzo di proprietà esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2582, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 132.396,00

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo. In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

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

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale. Per la ricerca il

sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 1° semestre 2025. Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione. Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa Abitazione civile, utilizzando tale tipologia con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di 900,00 €/mq ad un massimo di 1.150,00 €/mq. **(cfr. Allegato n.8)**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;
- alle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare la zona di sviluppo del centro urbano, riporta un valore minimo di 1.079,00 €/mq - un valore massimo 1.120,00 €/mq - valore medio 1.201,00 €/mq **(cfr. Allegato n.9)**

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in 1.100,00 €

Superficie commerciale lorda di mq 126,36

Si ottiene :

mq 120,36 x 1.100,00 €/mq= 132.396,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Flavia (PA) - via Benedetto Romeo , piano T	120,36 mq	1.100,00 €/mq	€ 132.396,00	100,00%	€ 132.396,00
				Valore di stima:	€ 132.396,00

Valore di stima: € 132.396,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vetustà dell'unità immobiliare	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.700,00	€
Spese condominiali insolute	1.576,00	€

Valore finale di stima: € 113.880,40

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Flavia (PA) - Via Domenico Paladino, piano S1

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Santa Flavia (PA), nella Via Via Domenico Paladino; nello specifico nella zona di espansione del centro cittadino ove è ubicata la stazione ferroviaria gestita da FS. Santa Flavia si trova a circa 17 km ad est del capoluogo palermitano, sulla costa tirrenica. Costituisce un'unica conurbazione (processo di formazione di una città per collegamento di centri urbani minori attorno ad un nucleo maggiore) con la vicina Bagheria, il territorio è situato su un promontorio tra il golfo di Palermo e quello di Termini Imerese. Sorge su una zona litoranea bassa e sabbiosa alternata da formazioni in calcarenite. L'edificio di cui fa parte integrante l'unità immobiliare oggetto di procedura, risulta essere composto da tre piani fuori terra, ed uno entro terra. L'unità posta al piano cantinato, alla data del sopralluogo risulta composta da un unico vano di forma rettangolare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2852, Sub. 21, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.443,75

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo. In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

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

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 1° semestre 2025. Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa Abitazione civile, utilizzando tale tipologia con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di 710,00€/mq ad un massimo di 1.050,00 €/mq

(cfr. Allegato n. 10)

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;
- alle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare la zona di sviluppo del centro urbano, riporta un valore minimo di 686,00 €/mq - un valore massimo 1.054,00 €/mq - valore medio 1.054,00 €/mq si ritiene equo fissare il prezzo unitario in 875,00 € (**cfr. Allegato n. 11**)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Santa Flavia (PA) - Via Domenico Paladino, piano S1	25,65 mq	875,00 €/mq	€ 22.443,75	100,00%	€ 22.443,75
				Valore di stima:	€ 22.443,75

Valore di stima: € 22.443,75

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	252,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 19.947,38

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.

Palermo, li 30/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Agrusa Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

All. 1 - Titoli di Provenienza

All. 2 - Documentazione Catastale Lotto n. 1

All. 3 - Doc. Fotografica

All. 4 - Verbale Congiunto

All. 5 - Documentazione urbanistica

All. 6 - Oneri condominio

All. 7 - Documentazione Catastale Lotto n. 2

All. 8 - OMI Abitazione

All. 9 - Borsino immobiliare Abitazione

All. 10 - OMI Box

All. 11 - Borsino immobiliare Box

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Flavia (PA) - via Benedetto Romeo , piano T
Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Santa Flavia (PA), nella Via Romeo Benedetto all'altezza del civico 14; nello specifico nella zona di espansione del centro cittadino ove è ubicata la stazione ferroviaria gestita da FS. Santa Flavia si trova a circa 17 km ad est del capoluogo palermitano, sulla costa tirrenica. Costituisce un'unica conurbazione (processo di formazione di una città per collegamento di centri urbani minori attorno ad un nucleo maggiore) che funge da polo con la vicina Bagheria, il territorio è situato su un promontorio tra il golfo di Palermo e quello di Termini Imerese. Sorge su una zona litoranea bassa e sabbiosa alternata da formazioni in calcarenite. L'edificio di cui fa parte integrante l'unità immobiliare oggetto di procedura, risulta essere composto da tre piani fuori terra, ed uno entro terra. L'unità posta al piano terra, alla data del sopralluogo risulta composta da ingresso-soggiorno, cucina, doppio servizio igienico, due camere da letto, un ulteriore vano e disimpegno, inoltre è presente un ampio terrazzo di proprietà esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2582, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, sulla scorta dello strumento urbanistico vigente, ricade all'interno della Zona Territoriale Omogena di PRG denominata B1, conforme all'edificio attuale.

Prezzo base d'asta: € 113.880,40

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Flavia (PA) - Via Domenico Paladino, piano S1
Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Santa Flavia (PA), nella Via Via Domenico Paladino; nello specifico nella zona di espansione del centro cittadino ove è ubicata la stazione ferroviaria gestita da FS. Santa Flavia si trova a circa 17 km ad est del capoluogo palermitano, sulla costa tirrenica. Costituisce un'unica conurbazione (processo di formazione di una città per collegamento di centri urbani minori attorno ad un nucleo maggiore) con la vicina Bagheria, il territorio è situato su un promontorio tra il golfo di Palermo e quello di Termini Imerese. Sorge su una zona litoranea bassa e sabbiosa alternata da formazioni in calcarenite. L'edificio di cui fa parte integrante l'unità immobiliare oggetto di procedura, risulta essere composto da tre piani fuori terra, ed uno entro terra. L'unità posta al piano cantinato, alla data del sopralluogo risulta composta da un unico vano di forma rettangolare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2852, Sub. 21, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, sulla scorta dello strumento urbanistico vigente, ricade all'interno della Zona Territoriale Omogena di PRG denominata B1, conforme all'edificio attuale.

Prezzo base d'asta: € 19.947,38

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.880,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Flavia (PA) - via Benedetto Romeo , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2582, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	120,36 mq
Stato conservativo:	Durante le operazioni peritali, svolte in data 25.07.2025 alla presenza del Custode Avv. Gioacchino Greco, e dei delegati della parte esecutata, è emerso che sia l'unità immobiliare nel suo insieme che gli impianti tecnologici, si trovano in buone condizioni di uso, manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Santa Flavia (PA), nella Via Romeo Benedetto all'altezza del civico 14; nello specifico nella zona di espansione del centro cittadino ove è ubicata la stazione ferroviaria gestita da FS. Santa Flavia si trova a circa 17 km ad est del capoluogo palermitano, sulla costa tirrenica. Costituisce un'unica conurbazione (processo di formazione di una città per collegamento di centri urbani minori attorno ad un nucleo maggiore) che funge da polo con la vicina Bagheria, il territorio è situato su un promontorio tra il golfo di Palermo e quello di Termini Imerese. Sorge su una zona litoranea bassa e sabbiosa alternata da formazioni in calcarenite. L'edificio di cui fa parte integrante l'unità immobiliare oggetto di procedura, risulta essere composto da tre piani fuori terra, ed uno entro terra. L'unità posta al piano terra, alla data del sopralluogo risulta composta da ingresso-soggiorno, cucina, doppio servizio igienico, due camere da letto, un ulteriore vano e disimpegno, inoltre è presente un ampio terrazzo di proprietà esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.947,38

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Santa Flavia (PA) - Via Domenico Paladino, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2852, Sub. 21, Categoria C6	Superficie	25,65 mq
Stato conservativo:	Durante le operazioni peritali, svolte congiuntamente al Custode, emerso che l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di uso, manutenzione e conservazione, fatte salve alcune puntuali e pregresse infiltrazioni di natura condominiale.		
Descrizione:	Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Santa Flavia (PA), nella Via Domenico Paladino; nello specifico nella zona di espansione del centro cittadino ove è ubicata la stazione ferroviaria gestita da FS. Santa Flavia si trova a circa 17 km ad est del capoluogo palermitano, sulla costa tirrenica. Costituisce un'unica conurbazione (processo di formazione di una città per collegamento di centri urbani minori attorno ad un nucleo maggiore) con la vicina Bagheria, il territorio è		

	situato su un promontorio tra il golfo di Palermo e quello di Termini Imerese. Sorge su una zona litoranea bassa e sabbiosa alternata da formazioni in calcarenite. L'edificio di cui fa parte integrante l'unità immobiliare oggetto di procedura, risulta essere composto da tre piani fuori terra, ed uno entro terra. L'unità posta al piano cantinato, alla data del sopralluogo risulta composta da un unico vano di forma rettangolare.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta in uso al nucleo familiare degli esecutati.