

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Agnello Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2023 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	5
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	6
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	8
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	9
Precisazioni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	9
Patti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	9
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	10

<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	10
Stato di occupazione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	11
Provenienze Ventennali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	13
Normativa urbanistica .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	13
Regolarità edilizia .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2023 del R.G.E.....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 142.132,80</b> .....	18



## INCARICO

---

All'udienza del 19/04/2023, il sottoscritto Geom. Agnello Francesco, con studio in Via Raffaele Inguaggiato, 26 - 90018 - Termini Imerese (PA), email fagnello82@libero.it;geom.francescoagnello@gmail.com, PEC francesco.agnello@geopec.it, Tel. 338 9086406, Fax 091 8110095, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/05/2023 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 Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

---

Immobile ubicato in Belmonte Mezzagno (PA), Contrada Casale snc, a piano terra

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

---

Terreni

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

---

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

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

---

L'unità confina a Nord con p.lla 937 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a Sud con p.lla 2715 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a Ovest con strada provinciale 38; a Est con p.lla 2191 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

---

L'unità confina a Nord con p.lla 937 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a Sud con p.lla 2715 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a Ovest con strada provinciale 38; a Est con p.lla 2191 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	155,13 mq	170,61 mq	1	170,61 mq	0,00 m	S1
Abitazione	216,20 mq	267,00 mq	1	267,00 mq	0,00 m	
Abitazione	96,00 mq	122,65 mq	0,33	40,47 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	99,40 mq	99,40 mq	0,25	24,85 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>502,93 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>502,93 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1213,00 mq	1213,00 mq	1	1213,00 mq	0,00 m	
Terreno	1254,00 mq	1254,00 mq	1	1254,00 mq	0,00 m	
Terreno	400,00 mq	400,00 mq	1	400,00 mq	0,00 m	
Terreno	442,00 mq	442,00 mq	1	442,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3309,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3309,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/2007 al 12/12/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 14,5 vani Superficie catastale 349 mq Rendita € 1.085,85 Piano T-1-2
Dal 12/12/2007 al 26/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 14,5 vani Superficie catastale 349 mq Rendita € 1.085,85 Piano T-1-2

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/2007 al 12/12/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 3059, 688, 3057, 3061 Categoria T
Dal 12/12/2007 al 26/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 3059, 688, 3057, 3061 Categoria T

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	3062	1		A7	3	14,5 vani	349 mq	1085,85 €	T-1-2	
	16	2062	2		C2	3		134 mq		S1	

**Corrispondenza catastale**

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



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	3059				Sommaccheto	2	1213 mq	1,57 €	0,25 €	
16	688				Seminativo	2	1254 mq	5,83 €	2,27 €	
16	3057				Sommaccheto	2	400 mq	0,52 €	0,08 €	
16	3061				Sommaccheto	2	442 mq	0,57 €	0,09 €	

**Corrispondenza catastale**

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

**PRECISAZIONI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

Non sono presenti precisazioni

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

Non sono presenti precisazioni

**PATTI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

Non sono presenti patti

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

Non sono presenti patti

**STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

---

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Si riscontrano segni di muffa a ridosso dei ponti termici e delle pareti. I prospetti presentano estese macchie di muffa.

Sono assenti alcune delle porte interne delle stanze.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

---

Terreno in buono stato

#### **PARTI COMUNI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

---

Non vi sono parti comuni

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

---

Non vi sono parti comuni

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

---

Non vi sono servitù e/o usi civici

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

---

Non vi sono servitù e/o usi civici

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

---

L'immobile presenta esposizione su tutte e quattro le direttrici. L'altezza media utile dei piani terra e primo è pari a 2,93 metri, mentre il piano secondo risulta avere una porzione con altezza media pari a 2,20 metri e una parte mansardata con altezza media pari a 1,81 metri.

La copertura è a falde con tegole in cotto. gli infissi sono in alluminio con finitura effetto legno.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

---

Terreni

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

L'immobile risulta occupato dal debitore

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

L'immobile risulta occupato dal debitore

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1990 al 12/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FALCONE GIOVANNA	12/12/2007	5212	2815
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	31/12/2007	83208	52644
		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 risulta attualmente invariata.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

Periodo	Proprietà	Atti			
---------	-----------	------	--	--	--

Dal 31/07/1990 al 12/12/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FALCONE GIOVANNA	12/12/2007	5212	2815
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	31/12/2007	83208	52644
		<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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 27/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Palermo il 31/12/2007  
Reg. gen. 83209 - Reg. part. 20793  
Quota: 1/1  
Importo: € 210.990,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: FALCONE GIOVANNA  
Data: 12/12/2007  
N° repertorio: 5213  
N° raccolta: 2816

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 28/02/2023  
Reg. gen. 9524 - Reg. part. 7691

Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 27/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Palermo il 31/12/2007  
Reg. gen. 83209 - Reg. part. 20793  
Quota: 1/1  
Importo: € 210.990,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: FALCONE GIOVANNA  
Data: 12/12/2007  
N° repertorio: 5213  
N° raccolta: 2816

### ***Trascrizioni***

- **Pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 28/02/2023  
Reg. gen. 9524 - Reg. part. 7691  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

---

L'immobile risulta edificato con concessione edilizia n. 17 del 15 ottobre 1999 rilasciata dal comune di Belmonte Mezzagno alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

---

Terreno

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La documentazione fornita dal comune di Belmonte Mezzagno risulta priva di agibilità/abitabilità. Dall'analisi degli elaborati allegati alla concessione edilizia risulta che lo stato di fatto è difforme dallo stato di progetto: si riscontra il diverso orientamento della scala interna, il diverso numero e disposizione degli infissi esterni, diversa distribuzione interna, modifica della sagoma dell'edificio.

Risulta inoltre edificata all'interno della corte della proprietà una struttura adibita a box per la custodia di cani.

#### ***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.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

---

Terreno

#### ***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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Immobile non costituito in condominio

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Immobile non costituito in condominio

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

Lotto unico composto da villetta, magazzino e terreni di pertinenza

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale  
Immobile ubicato in Belmonte Mezzagno (PA), Contrada Casale snc, a piano terra  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 3062, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 16, Part. 2062, Sub. 2, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 169.927,47
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale  
Terreni  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 3059, Qualità Sommaccheto - Fg. 16, Part. 688, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 3057, Qualità Sommaccheto - Fg. 16, Part. 3061, Qualità Sommaccheto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 205,33

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale	502,93 mq	397,50 €/mq	€ 199.914,67	85,00%	€ 169.927,47

<b>Bene N° 2</b> - Terreno Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale	3309,00 mq	73,00 €/mq	€ 241,56	85,00%	€ 205,33
				Valore di stima:	€ 170.132,80

Valore di stima: € 170.132,80

### Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Oneri di regolarizzazione urbanistica - spese tecniche	8000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - opere edili stima sommaria	20000,00	€

**Valore finale di stima: € 142.132,80**

Nella stima si è tenuto conto del costo di regolarizzazione urbanistica nelle componenti spese tecniche e opere edili. L'onere delle opere edili è stato valutato con stima sommaria stante che una stima puntuale richiede accertamenti di elevata complessità.

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 28/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Agnello Francesco

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Altri allegati - ALLEGATI PERIZIA (Aggiornamento al 28/12/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale  
Immobile ubicato in Belmonte Mezzagno (PA), Contrada Casale snc, a piano terra  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 3062, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 16, Part. 2062, Sub. 2, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta edificato con concessione edilizia n. 17 del 15 ottobre 1999 rilasciata dal comune di Belmonte Mezzagno alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale  
Terreni  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 3059, Qualità Sommaccheto - Fg. 16, Part. 688, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 3057, Qualità Sommaccheto - Fg. 16, Part. 3061, Qualità Sommaccheto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Terreno

**Prezzo base d'asta: € 142.132,80**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 142.132,80**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 3062, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 16, Part. 2062, Sub. 2, Categoria C2	<b>Superficie</b>	502,93 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Si riscontrano segni di muffa a ridosso dei ponti termici e delle pareti. I prospetti presentano estese macchie di muffa. Sono assenti alcune delle porte interne delle stanze.		
<b>Descrizione:</b>	Immobile ubicato in Belmonte Mezzagno (PA), Contrada Casale snc, a piano terra		
<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 risulta occupato dal debitore		

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 3059, Qualità Sommacheto - Fg. 16, Part. 688, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 3057, Qualità Sommaccheto - Fg. 16, Part. 3061, Qualità Sommacheto	<b>Superficie</b>	3309,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno in buono stato		
<b>Descrizione:</b>	Terreni		
<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 risulta occupato dal debitore		