
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Zaffuto Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	4
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	5
Consistenza.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	6
Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	6
Stato di occupazione.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	7

<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....</u>	<u>7</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>8</u>
<u>Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....</u>	<u>8</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>8</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>10</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>10</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 77/2022 del R.G.E.....</u>	<u>11</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>11</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....</u>	<u>12</u>

INCARICO

All'udienza del 22/09/2022, il sottoscritto Per. Zaffuto Giovanni, con studio in Via Giuseppe Mulè, 9 - 90018 - Termini Imerese (PA), email gzaffuto@alice.it, PEC geologogiovannizaffuto@pec.it, Tel. 091 8141100, Fax 091 8141100, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Trattasi di un fabbricato realizzato in verde agricolo con regolare Concessione Edilizia n° 13 del 18/05/1990 ad una elevazione fuori terra con struttura portante in cemento armato.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Trattasi di terreno ricadente urbanisticamente in Zona Omogenea Territoriale di Verde Agricolo (Zona "E"). Si ubica nella zona pedemontana facente capo al massiccio calcareo-dolomitico di Monte S. Calogero.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Il predetto appezzamento di terreno si ubica contigualmente alla particella n° 846.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Sig.***** è in regime di separazione legale dei beni

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Come da atto di Donazione n° Rep. 6380 del 07/11/1989 rogato dal Notaio Candioto Francesco di Termini Imerese, l'appezzamento agricolo risulta confinante con Indovina Filippo, Lanzarotta Giuseppe, Speciale Antonino e Grigoli.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,21 mq	76,50 mq	1,00	76,50 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				76,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6081,00 mq	6081,00 mq	1,00	6081,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6081,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6081,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1625,00 mq	1625,00 mq	1,00	1625,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1625,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1625,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

L'intestatario catastale del bene coincide con l'esecutato Sig.*****

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Sezione	Dati identificativi		Catasto fabbricati (CF)								
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	1158			A7	3	76.50		303,12 €	T	

Foglio	Dati identificativi		Catasto terreni (CT)							
	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
50	846				Oliveto					

Corrispondenza catastale

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** e dalla sua famiglia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 01/07/2022
Reg. gen. 32659 - Reg. part. 25901
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

L'immobile è stato realizzato in conformità alla Legge Nazionale del 17/08/1942 n° 1150, Legge Regionale n° 71 del 27/12/1978 e Legge Regionale del 02/02/1974 n° 64.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato eseguito in forza del titolo abilitativo costituito dalla Concessione Edilizia n° 13 del 18/05/1990 rilasciata dal Comune di Termini Imerese.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito dell'accesso peritale eseguito, è stata accertata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato.

L'unica difformità riscontrata è rappresentata da una diversa disposizione spaziale di un tramezzo, la cui descrizione è appositamente riportata sulla relazione tecnica di supporto.

Si attesta l'esistenza degli impianti anche se l'immobile non è provvisto di agibilità e conseguentemente di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che il manufatto è stato realizzato tenendo conto dell'estensione degli appezzamenti di terreno costituiti dalle particelle nn° 846 e 847 del foglio di mappa n 50 del catasto terreni, si è ritenuto utile considerare un unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevicchia

Trattasi di un fabbricato realizzato in verde agricolo con regolare Concessione Edilizia n° 13 del 18/05/1990 ad una elevazione fuori terra con struttura portante in cemento armato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 1158, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 846, Qualità Oliveto
Valore di stima del bene: € 40.044,69

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia

Trattasi di terreno ricadente urbanisticamente in Zona Omogenea Territoriale di Verde Agricolo (Zona "E"). Si ubica nella zona pedemontana facente capo al massiccio calcareo-dolomitico di Monte S. Calogero.

Valore di stima del bene: € 6.923,72

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia

Il predetto appezzamento di terreno si ubica contiguamente alla particella n° 846.

Valore di stima del bene: € 1.850,19

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia	76,50 mq	523,46 €/mq	€ 40.044,69	100,00%	€ 40.044,69
Bene N° 2 - Terreno Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia	6081,00 mq	1.138,00 €/mq	€ 692.372,00	100,00%	€ 6.923,72
Bene N° 3 - Terreno Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia	1625,00 mq	11.385,00 €/mq	€ 1.850,19	100,00%	€ 1.850,19
				Valore di stima:	€ 48.818,60

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 13/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Zaffuto Giovanni

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia

Trattasi di un fabbricato realizzato in verde agricolo con regolare Concessione Edilizia n° 13 del 18/05/1990 ad una elevazione fuori terra con struttura portante in cemento armato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 1158, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 846, Qualità Oliveto

Destinazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato in conformità alla Legge Nazionale del 17/08/1942 n° 1150, Legge Regionale n° 71 del 27/12/1978 e Legge Regionale del 02/02/1974 n° 64.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia

Trattasi di terreno ricadente urbanisticamente in Zona Omogenea Territoriale di Verde Agricolo (Zona "E"). Si ubica nella zona pedemontana facente capo al massiccio calcareo-dolomitico di Monte S. Calogero.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia

Il predetto appezzamento di terreno si ubica contiguamente alla particella n° 846.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 77/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato agricolo	
Ubicazione:	Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia
Diritto reale:	Quota
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 1158, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 846, Qualità Oliveto
	Superficie 76,50 mq
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato realizzato in verde agricolo con regolare Concessione Edilizia n° 13 del 18/05/1990 ad una elevazione fuori terra con struttura portante in cemento armato.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** e dalla sua famiglia.

Bene N° 2 - Terreno	
Ubicazione:	Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia
Diritto reale:	Quota
Tipologia immobile:	Terreno
	Superficie 6081,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno ricadente urbanisticamente in Zona Omogenea Territoriale di Verde Agricolo (Zona "E"). Si ubica nella zona pedemontana facente capo al massiccio calcareo-dolomitico di Monte S. Calogero.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

Bene N° 3 - Terreno	
Ubicazione:	Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia
Diritto reale:	Quota
Tipologia immobile:	Terreno
	Superficie 1625,00 mq
Descrizione:	Il predetto appezzamento di terreno si ubica contiguamente alla particella n° 846.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA
CORTEVECCHIA**

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 01/07/2022

Reg. gen. 32659 - Reg. part. 25901

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura