

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Baldanza Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 1 .....	7
Descrizione .....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Titolarità .....	9
Confini .....	10
Consistenza .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Dati Catastali .....	11
Stato conservativo .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	14
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Lotto 2 .....	15
Descrizione .....	16
Completezza documentazione ex art. 567 .....	17
Titolarità .....	17
Confini .....	17
Consistenza .....	17
Cronistoria Dati Catastali .....	18
Dati Catastali .....	18
Stato conservativo .....	18
Servitù, censo, livello, usi civici .....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	18
Stato di occupazione .....	19
Provenienze Ventennali .....	19
Formalità pregiudizievoli .....	20
Normativa urbanistica .....	21
Regolarità edilizia .....	21
Vincoli od oneri condominiali .....	21



Stima / Formazione lotti.....	22
<b>Lotto 1</b> .....	22
<b>Lotto 2</b> .....	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto 1</b> .....	25
<b>Lotto 2</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 133/2023 del R.G.E.....	27
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 49.000,00</b> .....	27
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 11.000,00</b> .....	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	29
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polizzi Generosa (PA) - via Casal Samperi, 1, piano 3.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Polizzi Generosa (PA) - via Casal Samperi, 1, piano T.....	29



## INCARICO

---

All'udienza del 16/11/2023, il sottoscritto Ing. Baldanza Salvatore, con studio in Via Roma, 38 - 90018 - Termini Imerese (PA), email s.baldanza66@gmail.com, PEC salvatore.baldanza@ordineingpa.it, Tel. 091 81 12 444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/11/2023 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 Polizzi Generosa (PA) - via Casal Samperi, 1, piano 3 (Coord. Geografiche: 37.80994295, 14.0106388)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Polizzi Generosa (PA) - via Casal Samperi, 1, piano T (Coord. Geografiche: 37.80994295, 14.0106388)











# LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polizzi Generosa (PA) - via Casal Samperi, 1, piano 3

## DESCRIZIONE

---

Appartamento di piano terzo individuato in catasto al Fg. 34, p.lla 751 sub 15.

L'u.i. fa parte di una palazzina a quattro elevazioni f.t. (oltre piano sottotetto) con accesso dal civico 1 di via Casal Samperi (c.da San Pietro) a Polizzi G..

Dal vano scala si accede internamente ad un piccolo ingresso (1) che dà su un salone (2) con balcone, proseguendo incontriamo un corridoio (3) che disimpegna rispettivamente due camere (7 e 8) con balcone, un w.c. con bagno (6), un wc con doccia (5), un piccolo ripostiglio (9) ed una cucina-soggiorno (4) con balcone.

Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue.

Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono rivestiti in marmo/ceramica. I rivestimenti del wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno con pannellatura cieca o con vetratura all'inglese. gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e persiane esterne in alluminio (un po' datati ma in buone condizioni). L'immobile è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica e fognante. È inoltre dotato di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo a radiatori in alluminio con generatore a gasolio posto nel sottotetto (questo dismesso). Non c'è alcuna climatizzazione tranne in cucina ove è presente un climatizzatore del tipo aria/aria a pdc. L'impianto elettrico, sotto traccia, è in buone condizioni ma di esso non si rinviene dichiarazione di conformità, come pure non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti termici e idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00.

Annesso ma non comunicante vi è un sottotetto al quarto piano con accesso in fondo al corridoio di sinistra. Esso è rifinito e piastrellato, è dotato di impianto elettrico e idrico sanitario, ed è utilizzato come locale caldaia, ripostiglio e locale riserva idrica. Prende aria e luce mediante finestrella a soffitto.

In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in ottime condizioni, ben rifinito e mantenuto, inoltre è ben aerilluminato per avere affacci su tre lati.

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:

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

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

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



L'u.i. è assegnata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che la detengono in virtù di decreto di omologa di separazione consensuale, titolo non opponibile alla procedura.

## CONFINI

L'u.i. confina con vano scala (sub 5) e con appartamento sub (14).

Il fabbricato di cui l'u.i. fa parte confina a Nord-Ovest con la p.lla 752, a Sud-Est con p.lla 747, a Sud-Ovest con spazi di pertinenza, a Nord-Est con spazi di pertinenza e via Casal Samperi.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	90,40 mq	1	90,40 mq	2,73 m	3
Balcone scoperto	14,50 mq	14,50 mq	0,25	3,63 mq	0,00 m	3
Sottotetto (autonomo)	10,00 mq	10,00 mq	0,35	3,50 mq	1,50 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>97,53 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>97,53 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie in pianta dei muri perimetrali in comune è contata al 50% (comunque fino ad uno spessore di 50 cm). La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio (Codice delle valutazioni immobiliari).

Il sottotetto di pertinenza, con accesso in fondo al corridoio di sinistra al quarto piano, non ha comunicazione diretta con l'appartamento. Si considera soltanto la superficie con altezza superiore a 1,5 m.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1992 al 06/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 751, Sub. 15 Categoria A3 Superficie catastale 95 mq Rendita € 244,28 Piano 3



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	751	15		A3			95 mq		3	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo può essere considerato ottimo considerata l'epoca di costruzione. Nessuna opera di manutenzione di rilievo da fare.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle visure catastali, sul terreno di sedime, fino al 26/11/1992, risultano diritti del concedente nei confronti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e diritto di livello nei confronti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Ad oggi sul bene in questione, in capo all'esecutato, risulta il diritto di piena proprietà.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Identificativo catastale: FG. 34 P.la 751 Sub 15

Appartamento a piano terzo di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. (oltre piano sottotetto) con accesso su via Casal Samperi, 1.

Esposizione: Nord-Est e Sud-Ovest

Altezza interna utile: 2,73 m

Str. verticali: c.a.

Solai: in latero-cemento

Copertura fabbricato: tetto a due spioventi

Pareti esterne ed interne: finiture al civile

Pavimentazione interna: rivestimento in marmo e ceramica

Rivestimenti cucina e wc: in ceramica

Sanitari: in porcellana

Infissi esterni: portone in legno sul vano scala comune; finestre in alluminio preverniciato con vetrocamera e persiane esterne in alluminio.

Infissi interni: in legno tamburato cieco o con vetratura all'inglese

Scale: interna, comune agli altri piani, rivestita in marmo con ringhiera in ferro

Impianto elettrico e citofonico: sotto traccia - manca di dichiarazione di conformità

Impianto idrico-sanitario: sotto traccia connesso alle reti cittadine - manca di dichiarazione di conformità





Impianto termico: a radiatori - manca di dichiarazione di conformità

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per averla avuta in assegnazione giusto decreto di omologazione di separazione emesso dal Tribunale di Termini Imerese il 07/12/2006, prot. n. RG 877/2005 cron. 3361. Dello stesso non risulta trascrizione nei pubblici registri immobiliari e pertanto il titolo di assegnazione risulta non opponibile alla procedura.

L'indennità di occupazione sarà pari al canone d'affitto ritraibile mensilmente.

Si opererà in base alle quotazioni unitarie delle locazioni pubblicate da OMI ed attualmente vigenti, tenendo conto dello stato d'uso dell'immobile.

$C = V \times S = 1,5 \times 93 = 140,00 \text{ €/mese in c.t.}$

con:

C = canone mensile

V = valore per unità di superficie (superficie abitazione lorda)

S = Superficie lorda

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1992 al 06/12/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Puglisi	26/11/1992	31136	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Palermo	18/12/1992	52289	37533
		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;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca legale** derivante da Titolo  
Iscritto a Palermo il 20/11/2004  
Reg. gen. 57310 - Reg. part. 16151  
Importo: € 27.872,06  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca legale** derivante da Titolo  
Iscritto a Palermo il 06/08/2007  
Reg. gen. 59199 - Reg. part. 14699  
Importo: € 79.880,38  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 23/08/2013  
Reg. gen. 39449 - Reg. part. 30097  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 30/12/2015  
Reg. gen. 55159 - Reg. part. 40168  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 11/10/2023  
Reg. gen. 49490 - Reg. part. 38198  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Da un'indagine presso la Cancelleria del Tribunale di Termini Imerese risulta che le procedure RGE 166/2013 e RGE 222/2015, conseguenti ai pignoramenti rispettivamente del 2013 e del 2015, sono estinte. Tuttavia le trascrizioni delle relative formalità non sono state cancellate.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile di cui l'u.i. fa parte ricade in zona omogenea C d'espansione del vigente PRG del comune di Polizzi G., approvato, con modifiche, con D.A. n. 65 DRU del 20 febbraio 1996.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui l'u.i. fa parte è stato edificato mediante i seguenti titoli abilitativi:

- 1) Concessione n. 13 del 27/02/1989
- 2) Concessione n. 04 del 19/02/1992 in variante della concessione di cui al punto 1.

Non risulta agli atti autorizzazione di agibilità.

Ai fini della conformità edilizia sono state riscontrate irregolarità riguardanti diversa disposizione degli spazi interni rispetto al progetto approvato.

Le stesse sono sanabili mediante l'istituto delle CILA tardiva (comunicazione inizio lavori asseverata art. 3 L.R. 16 del 10/08/2016).

Le spese presunte per la regolarizzazione possono stimarsi pari a 2.000,00 € comprensive di oneri, diritti e spese tecniche.

In allegato si evincono le difformità riscontrate attraverso la tavola di confronto tra lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto e lo stato di progetto di cui alle domande di Concessione.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è costituito condominio.





## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Polizzi Generosa (PA) - via Casal Samperi, 1, piano T

## DESCRIZIONE

Autorimessa individuata in catasto al Fg. 34, p.lla 751 sub 4.

L'u.i. fa parte di una palazzina a quattro elevazioni f.t. (oltre piano sottotetto) con accesso dal piano terra dell'edificio in via Casal Samperi, 1 (c.da San Pietro) a Polizzi G..

E' costituita da un unico vano (1) adibito ad autorimessa e ripostiglio.

Si accede direttamente dall'esterno mediante portone in ferro a tre ante.

Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue.

Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono rivestiti in gres porcellanato. E' presente un lavello in porcellana con allaccio idrico e di scarico la cui parete retrostante è rivestita in ceramica.

L'u.i. è allacciata alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica e fognante. È inoltre dotata di impianto citofonico. Non c'è alcun impianto termico o di climatizzazione. L'impianto elettrico, sotto traccia, è in buone condizioni ma di esso non si rinviene dichiarazione di conformità, come pure non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario. Prende aria e luce attraverso il portone di ingresso.

Per l'u.i. in questione non è richiesto attestato di prestazione energetica (APE).

In conclusione si può dire che l'autorimessa si presenta in ottime condizioni, ben rifinita e mantenuta tranne qualche piccola traccia di umidità dal soffitto facilmente rimuovibile.

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:

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

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

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

L'u.i. è in uso a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

---

L'u.i. confina con terrapieno sui lati Nord-Est e Nord-Ovest, con autorimessa sub 3 e con spazio scoperto sub 2. Il fabbricato di cui l'u.i. fa parte confina a Nord-Ovest con la p.lla 752, a Sud-Est con p.lla 747, a Sud-Ovest con spazi di pertinenza, a Nord-Est con spazi di pertinenza e via Casal Samperi.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	30,00 mq	33,20 mq	1	33,20 mq	1,88 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>33,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>33,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie in pianta dei muri perimetrali in comune è contata al 50% (comunque fino ad uno spessore di 50 cm). La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio (Codice delle valutazioni immobiliari).





## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1992 al 06/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 751, Sub. 4 Categoria C6 Superficie catastale 30 mq Rendita € 92,96 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	751	4		C6			30 mq		T	

### Corrispondenza catastale

La planimetria depositata in catasto è relativa ad un posto auto. La situazione attuale vede invece una autorimessa. La spesa per l'aggiornamento catastale può stimarsi in € 1.000,00 comprensiva di oneri, diritti e spese tecniche.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo può essere considerato ottimo considerata l'epoca di costruzione. Nessuna opera di manutenzione di rilievo da fare.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle visure catastali, sul terreno di sedime, fino al 26/11/1992, risultano diritti del concedente nei confronti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e diritto di livello nei confronti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Ad oggi sul bene in questione, in capo all'esecutato, risulta il diritto di piena proprietà.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Identificativo catastale: FG. 34 P.la 751 Sub 4

Autorimessa a piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. (oltre piano sottotetto) con accesso su via Casal Samperi, 1.

Esposizione: Sud-Est

Altezza interna utile: 1,88 m

Str. verticali: c.a.



Solai: in latero-cemento  
 Copertura fabbricato: tetto a due spioventi  
 Pareti esterne ed interne: finiture al civile  
 Pavimentazione interna: rivestimento in gres porcellanato  
 Infissi esterni: portone in ferro a tre ante.  
 Infissi interni: Nessuno  
 Impianto elettrico e citofonico: sotto traccia - manca di dichiarazione di conformità  
 Impianto idrico-sanitario: sotto traccia connesso alle reti cittadine - manca di dichiarazione di conformità  
 Impianto termico: Nessuno

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'indennità di occupazione sarà pari al canone d'affitto ritraibile mensilmente.  
 Si opererà in base alle quotazioni unitarie delle locazioni pubblicate da OMI ed attualmente vigenti, tenendo conto dello stato d'uso dell'immobile.

$C = V \times S = 1,8 \times 33 = 60,00 \text{ €/mese in c.t.}$

con:

C = canone mensile

V = valore per unità di superficie (superficie abitazione lorda)

S = Superficie lorda

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1992 al 06/12/2023	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Salvatore Puglisi	26/11/1992	31136	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Palermo	18/12/1992	52289	37533
		<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;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca legale** derivante da Titolo  
Iscritto a Palermo il 20/11/2004  
Reg. gen. 57310 - Reg. part. 16151  
Importo: € 27.872,06  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca legale** derivante da Titolo  
Iscritto a Palermo il 06/08/2007  
Reg. gen. 59199 - Reg. part. 14699  
Importo: € 79.880,38  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 23/08/2013  
Reg. gen. 39449 - Reg. part. 30097  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 30/12/2015  
Reg. gen. 55159 - Reg. part. 40168  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 11/10/2023  
Reg. gen. 49490 - Reg. part. 38198  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Da un'indagine presso la Cancelleria del Tribunale di Termini Imerese risulta che le procedure RGE 166/2013 e RGE 222/2015, conseguenti ai pignoramenti rispettivamente del 2013 e del 2015, sono estinte. Tuttavia le trascrizioni delle relative formalità non sono state cancellate.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile di cui l'u.i. fa parte ricade in zona omogenea C d'espansione del vigente PRG del comune di Polizzi G., approvato, con modifiche, con D.A. n. 65 DRU del 20 febbraio 1996.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui l'u.i. fa parte è stato edificato mediante i seguenti titoli abilitativi:

- 1) Concessione n. 13 del 27/02/1989
- 2) Concessione n. 04 del 19/02/1992 in variante della concessione di cui al punto 1.

Non risulta agli atti autorizzazione di agibilità.

Ai fini della conformità edilizia non sono state riscontrate irregolarità.

In allegato si tavola di confronto tra lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto e lo stato di progetto di cui alle domande di Concessione.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è costituito condominio.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polizzi Generosa (PA) - via Casal Samperi, 1, piano 3  
Appartamento di piano terzo individuato in catasto al Fg. 34, p.lla 751 sub 15. L'u.i. fa parte di una palazzina a quattro elevazioni f.t. (oltre piano sottotetto) con accesso dal civico 1 di via Casal Samperi (c.da San Pietro) a Polizzi G.. Dal vano scala si accede internamente ad un piccolo ingresso (1) che dà su un salone (2) con balcone, proseguendo incontriamo un corridoio (3) che disimpegna rispettivamente due camere (7 e 8) con balcone, un w.c. con bagno (6), un wc con doccia (5), un piccolo ripostiglio (9) ed una cucina-soggiorno (4) con balcone. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono rivestiti in marmo/ceramica. I rivestimenti del wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno con pannellatura cieca o con vetratura all'inglese. gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e persiane esterne in alluminio (un po' datati ma in buone condizioni). L'immobile è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica e fognante. È inoltre dotato di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo a radiatori in alluminio con generatore a gasolio posto nel sottotetto (questo dismesso). Non c'è alcuna climatizzazione tranne in cucina ove è presente un climatizzatore del tipo aria/aria a pdc. L'impianto elettrico, sotto traccia, è in buone condizioni ma di esso non si rinviene dichiarazione di conformità, come pure non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti termici e idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. Annesso ma non comunicante vi è un sottotetto al quarto piano con accesso in fondo al corridoio di sinistra. Esso è rifinito e piastrellato, è dotato di impianto elettrico e idrico sanitario, ed è utilizzato come locale caldaia, ripostiglio e locale riserva idrica. Prende aria e luce mediante finestrella a soffitto. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in ottime condizioni, ben rifinito e mantenuto, inoltre è ben aeroilluminato per avere affacci su tre lati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 751, Sub. 15, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 60.468,60

Stante le caratteristiche riscontrate si ritiene congruo utilizzare il valore massimo OMI per la categoria Abitazioni civili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Polizzi Generosa (PA) - via Casal Samperi, 1, piano 3	97,53 mq	620,00 €/mq	€ 60.468,60	100,00%	€ 60.468,60
				Valore di stima:	€ 60.468,60

Valore di stima: € 60.468,60





## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore, dovuta alla non immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	15,00	%
Spesa acquisizione APE	250,00	€
Spese a carico della procedura per cancellazione formalità	312,00	€
Spese per regolarizzazione	2000,00	€

**Valore finale di stima: € 49.000,00 in c.t.**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Polizzi Generosa (PA) - via Casal Samperi, 1, piano T  
Autorimessa individuata in catasto al Fg. 34, p.lla 751 sub 4. L'u.i. fa parte di una palazzina a quattro elevazioni f.t. (oltre piano sottotetto) con accesso dal piano terra dell'edificio in via Casal Samperi, 1 (c.da San Pietro) a Polizzi G.. E' costituita da un unico vano (1) adibito ad autorimessa e ripostiglio. Si accede direttamente dall'esterno mediante portone in ferro a tre ante. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono rivestiti in gres porcellanato. E' presente un lavello in porcellana con allaccio idrico e di scarico la cui parete retrostante è rivestita in ceramica. L'u.i. è allacciata alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica e fognante. È inoltre dotata di impianto citofonico. Non c'è alcun impianto termico o di climatizzazione. L'impianto elettrico, sotto traccia, è in buone condizioni ma di esso non si rinviene dichiarazione di conformità, come pure non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario. Prende aria e luce attraverso il portone di ingresso. Per l'u.i. in questione non è richiesto attestato di prestazione energetica (APE). In conclusione si può dire che l'autorimessa si presenta in ottime condizioni, ben rifinita e mantenuta tranne qualche piccola traccia di umidità dal soffitto facilmente rimuovibile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 751, Sub. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 14.276,00  
Stante le caratteristiche riscontrate si ritiene congruo utilizzare il valore massimo OMI per la categoria Box.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Polizzi Generosa (PA) - via Casal Samperi, 1, piano T	33,20 mq	430,00 €/mq	€ 14.276,00	100,00%	€ 14.276,00
				Valore di stima:	€ 14.276,00

Valore di stima: € 14.276,00



## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore, dovuta alla non immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	15,00	%
Spese a carico della procedura per cancellazione formalità	312,00	€
Spese per aggiornamento catastale	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 11.000,00 in c.t.**

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 11/12/2023

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



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polizzi Generosa (PA) - via Casal Samperi, 1, piano 3  
Appartamento di piano terzo individuato in catasto al Fg. 34, p.lla 751 sub 15. L'u.i. fa parte di una palazzina a quattro elevazioni f.t. (oltre piano sottotetto) con accesso dal civico 1 di via Casal Samperi (c.da San Pietro) a Polizzi G.. Dal vano scala si accede internamente ad un piccolo ingresso (1) che dà su un salone (2) con balcone, proseguendo incontriamo un corridoio (3) che disimpegna rispettivamente due camere (7 e 8) con balcone, un w.c. con bagno (6), un wc con doccia (5), un piccolo ripostiglio (9) ed una cucina-soggiorno (4) con balcone. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono rivestiti in marmo/ceramica. I rivestimenti del wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno con pannellatura cieca o con vetratura all'inglese. gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e persiane esterne in alluminio (un po' datati ma in buone condizioni). L'immobile è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica e fognante. È inoltre dotato di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo a radiatori in alluminio con generatore a gasolio posto nel sottotetto (questo dismesso). Non c'è alcuna climatizzazione tranne in cucina ove è presente un climatizzatore del tipo aria/aria a pdc. L'impianto elettrico, sotto traccia, è in buone condizioni ma di esso non si rinviene dichiarazione di conformità, come pure non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti termici e idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. Annesso ma non comunicante vi è un sottotetto al quarto piano con accesso in fondo al corridoio di sinistra. Esso è rifinito e piastrellato, è dotato di impianto elettrico e idrico sanitario, ed è utilizzato come locale caldaia, ripostiglio e locale riserva idrica. Prende aria e luce mediante finestrella a soffitto. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in ottime condizioni, ben rifinito e mantenuto, inoltre è ben aerilluminato per avere affacci su tre lati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 751, Sub. 15, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile di cui l'u.i. fa parte ricade in zona omogenea C d'espansione del vigente PRG del comune di Polizzi G., approvato, con modifiche, con D.A. n. 65 DRU del 20 febbraio 1996.

**Prezzo base d'asta: € 49.000,00**



## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Polizzi Generosa (PA) - via Casal Samperi, 1, piano T  
Autorimessa individuata in catasto al Fg. 34, p.lla 751 sub 4. L'u.i. fa parte di una palazzina a quattro elevazioni f.t. (oltre piano sottotetto) con accesso dal piano terra dell'edificio in via Casal Samperi, 1 (c.da San Pietro) a Polizzi G.. E' costituita da un unico vano (1) adibito ad autorimessa e ripostiglio. Si accede direttamente dall'esterno mediante portone in ferro a tre ante. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono rivestiti in gres porcellanato. E' presente un lavello in porcellana con allaccio idrico e di scarico la cui parete retrostante è rivestita in ceramica. L'u.i. è allacciata alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica e fognante. È inoltre dotata di impianto citofonico. Non c'è alcun impianto termico o di climatizzazione. L'impianto elettrico, sotto traccia, è in buone condizioni ma di esso non si rinviene dichiarazione di conformità, come pure non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario. Prende aria e luce attraverso il portone di ingresso. Per l'u.i. in questione non è richiesto attestato di prestazione energetica (APE). In conclusione si può dire che l'autorimessa si presenta in ottime condizioni, ben rifinita e mantenuta tranne qualche piccola traccia di umidità dal soffitto facilmente rimovibile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 751, Sub. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile di cui l'u.i. fa parte ricade in zona omogenea C d'espansione del vigente PRG del comune di Polizzi G., approvato, con modifiche, con D.A. n. 65 DRU del 20 febbraio 1996.

**Prezzo base d'asta: € 11.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 133/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Polizzi Generosa (PA) - via Casal Samperi, 1, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 751, Sub. 15, Categoria A3	<b>Superficie</b>	97,53 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo può essere considerato ottimo considerata l'epoca di costruzione. Nessuna opera di manutenzione di rilievo da fare.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento di piano terzo individuato in catasto al Fg. 34, p.lla 751 sub 15. L'u.i. fa parte di una palazzina a quattro elevazioni f.t. (oltre piano sottotetto) con accesso dal civico 1 di via Casal Samperi (c.da San Pietro) a Polizzi G.. Dal vano scala si accede internamente ad un piccolo ingresso (1) che dà su un salone (2) con balcone, proseguendo incontriamo un corridoio (3) che disimpegna rispettivamente due camere (7 e 8) con balcone, un w.c. con bagno (6), un wc con doccia (5), un piccolo ripostiglio (9) ed una cucina-soggiorno (4) con balcone. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono rivestiti in marmo/ceramica. I rivestimenti del wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno con pannellatura cieca o con vetratura all'inglese. gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e persiane esterne in alluminio (un po' datati ma in buone condizioni). L'immobile è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica e fognante. È inoltre dotato di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo a radiatori in alluminio con generatore a gasolio posto nel sottotetto (questo dismesso). Non c'è alcuna climatizzazione tranne in cucina ove è presente un climatizzatore del tipo aria/aria a pdc. L'impianto elettrico, sotto traccia, è in buone condizioni ma di esso non si rinviene dichiarazione di conformità, come pure non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti termici e idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. Annesso ma non comunicante vi è un sottotetto al quarto piano con accesso in fondo al corridoio di sinistra. Esso è rifinito e piastrellato, è dotato di impianto elettrico e idrico sanitario, ed è utilizzato come locale caldaia, ripostiglio e locale riserva idrica. Prende aria e luce mediante finestrella a soffitto. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in ottime condizioni, ben rifinito e mantenuto, inoltre è ben aerilluminato per avere affacci su tre lati.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		





**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.000,00**

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Polizzi Generosa (PA) - via Casal Samperi, 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 751, Sub. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	33,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo può essere considerato ottimo considerata l'epoca di costruzione. Nessuna opera di manutenzione di rilievo da fare.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Autorimessa individuata in catasto al Fg. 34, p.lla 751 sub 4. L'u.i. fa parte di una palazzina a quattro elevazioni f.t. (oltre piano sottotetto) con accesso dal piano terra dell'edificio in via Casal Samperi, 1 (c.da San Pietro) a Polizzi G.. E' costituita da un unico vano (1) adibito ad autorimessa e ripostiglio. Si accede direttamente dall'esterno mediante portone in ferro a tre ante. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono rivestiti in gres porcellanato. E' presente un lavello in porcellana con allaccio idrico e di scarico la cui parete retrostante è rivestita in ceramica. L'u.i. è allacciata alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica e fognante. È inoltre dotata di impianto citofonico. Non c'è alcun impianto termico o di climatizzazione. L'impianto elettrico, sotto traccia, è in buone condizioni ma di esso non si rinviene dichiarazione di conformità, come pure non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario. Prende aria e luce attraverso il portone di ingresso. Per l'u.i. in questione non è richiesto attestato di prestazione energetica (APE). In conclusione si può dire che l'autorimessa si presenta in ottime condizioni, ben rifinita e mantenuta tranne qualche piccola traccia di umidità dal soffitto facilmente rimuovibile.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLIZZI GENEROSA (PA) - VIA CASAL SAMPERI, 1, PIANO 3

---

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 11/10/2023

Reg. gen. 49490 - Reg. part. 38198

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

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

Formalità a carico della procedura

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POLIZZI GENEROSA (PA) - VIA CASAL SAMPERI, 1, PIANO T

---

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 11/10/2023

Reg. gen. 49490 - Reg. part. 38198

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

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

