

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Agnello Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 94/2021 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 94/2021 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 47.796,74	11



INCARICO

All'udienza del 14/10/2021, 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 25/10/2021 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) - via Gaetano Salvemini n.54, piano 4

DESCRIZIONE

Immobile posto al quarto e ultimo piano di un edificio di quattro piani fuori terra non costituito in condominio. L'edificio non è dotato di ascensore.

I prospetti dell'edificio appaiono rifiniti per i primi due piani, mentre terzo e quarto piano sono sul grezzo. L'immobile è costituito da un'ampia cucina, un salone, due camere da letto, un ripostiglio, una lavanderia e due servizi igienici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Gaetano Salvemini n.54, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione risulta completa ad eccezione degli elaborati catastali e dei certificati anagrafici dell'esecutato (stato civile, estratto matrimonio, residenza storico), acquisiti in un secondo momento.

TITOLARITÀ



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

L'immobile confina a Nord con via Salvemini, ad Est con proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis ****, a Sud con via Togliatti e Ovest con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	126,30 mq	159,55 mq	1,00	159,55 mq	2,95 m	quarto
Abitazione	6,95 mq	6,95 mq	0,25	1,74 mq	0,00 m	quarto
Abitazione	6,87 mq	6,87 mq	0,25	1,72 mq	0,00 m	quarto
Totale superficie convenzionale:				163,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				163,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/1987 al 22/11/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 944, Sub. 6 Categoria A3



Dal 22/11/1991 al 13/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 944, Sub. 6 Categoria A3 Superficie catastale 153 mq
Dal 13/04/2007 al 20/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 944, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 247,90

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	944	6		A3	2	6 vani	153 mq	247,9 €	4	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in discreto stato di conservazione. I prospetti esterni sono sul grezzo e privi di finitura. Gli infissi esterni, in legno e vetro singolo, appaiono defotmati dall'umidità. Le pareti interne necessitano di essere ritinteggiate.

Vi sono tracce di umidità nella parete della cucina e nel soffitto del bagno e nel soffitto di una camera.

Nella stanza adiacente alla cucina, destinata a lavanderia, vi è parte della parete aperta con tubazioni a vista.

PARTI COMUNI



L'immobile, essendo posto al quarto piano di una palazzina costituita da ulteriori 3 appartamenti, presenta delle aree in comune costituite dal portone di ingresso e dalle scale di accesso ai piani.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord-Nord-Ovest e Sud-Sud-Est

Altezza interna utile: 2.87 m

Str. verticali: muratura di tufo esternamente da ristrutturare

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne ed interne: pareti esterne al rustico da ristrutturare, interni in muratura di mattoni pieni.

Pavimentazione interna: gress

Infissi esterni ed interni: infissi esterni ante al battente in legno e vetro singolo da sostituire, porte tamburate

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni, presenti condizionatori dei quali non è noto se funzionanti

Dotazioni condominiali: vi è una scala interna di accesso all'immobile comune a più appartamenti facenti parte dello stesso fabbricato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1994 al 13/04/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Palermo	14/10/1995	27387	



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/2007		**** Omissis ****			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Lunetta Maurizio	13/04/2007	15880	5045
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio- Servizio di pubblicità immobiliare di Palermo	23/04/2007	20037	
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Trascritto a Palermo il 24/04/2007
Reg. gen. 30544 - Reg. part. 7123
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 14/06/2021
Reg. gen. 36944 - Reg. part. 28638
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA



Presso il Comune di Belmonte Mezzagno non è disponibile alcuna documentazione poiché, come dichiarato dal Comune di Belmonte Mezzagno l'archivio ove venivano custodite tali pratiche versa in avanzato stato di degrado e fatiscenza; inoltre vi è la totale assenza di un archivio cronologico delle pratiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta di estrazione copia della documentazione urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento eseguita dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tecnico del Comune di Belmonte Mezzagno, è emerso che predetta documentazione non è più disponibile. Come dichiarato dal Comune di Belmonte Mezzagno l'archivio ove venivano custodite tali pratiche versa in avanzato stato di degrado e fatiscenza; inoltre vi è la totale assenza di un archivio cronologico delle pratiche.

Stante l'assenza di documentazione urbanistica, per la valutazione di eventuali abusi e/o difformità, si farà riferimento alla documentazione catastale. Si riscontrano lievi difformità consistenti in diversa distribuzione interna sanabili mediante CILA tardiva.

Si riscontra anche una difformità nelle aperture della zona cucina/salone consistenti nell'assenza di una porta finestra e nella presenza di una ampia finestra non rappresentata in planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Gaetano Salvemini n.54, piano 4
Immobile posto al quarto e ultimo piano di un edificio di quattro piani fuori terra non costituito in condominio. L'edificio non è dotato di ascensore. I prospetti dell'edificio appaiono rifiniti per i primi due piani, mentre terzo e quarto piano sono sul grezzo. L'immobile è costituito da un'ampia cucina, un salone, due camere da letto, un ripostiglio, una lavanderia e due servizi igienici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 944, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 50.296,74
Per la valutazione degli immobili si è utilizzato il metodo di stima secondo il confronto di mercato. Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone similari seguendo un



metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Fonte di informazione: le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona cui è localizzato l'immobile, sono state acquisite dalle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Belmonte Mezzagno (PA) - via Gaetano Salvemini n.54, piano 4	163,01 mq	363,00 €/mq	€ 59.172,63	85,00%	€ 50.296,74
				Valore di stima:	€ 50.296,74

Valore di stima: € 50.296,74

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

Valore finale di stima: € 47.796,74

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 21/06/2022

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Gaetano Salvemini n.54, piano 4
Immobile posto al quarto e ultimo piano di un edificio di quattro piani fuori terra non costituito in condominio. L'edificio non è dotato di ascensore. I prospetti dell'edificio appaiono rifiniti per i primi due piani, mentre terzo e quarto piano sono sul grezzo. L'immobile è costituito da un'ampia cucina, un salone, due camere da letto, un ripostiglio, una lavanderia e due servizi igienici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 944, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Presso il Comune di Belmonte Mezzagno non è disponibile alcuna documentazione poiché, come dichiarato dal Comune di Belmonte Mezzagno l'archivio ove venivano custodite tali pratiche versa in avanzato stato di degrado e fatiscenza; inoltre vi è la totale assenza di un archivio cronologico delle pratiche.

Prezzo base d'asta: € 47.796,74



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 94/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.796,74

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - via Gaetano Salvemini n.54, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 944, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	163,01 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in discreto stato di conservazione. I prospetti esterni sono sul grezzo e privi di finitura. Gli infissi esterni, in legno e vetro singolo, appaiono deformati dall'umidità. Le pareti interne necessitano di essere ritinteggiate. Vi sono tracce di umidità nella parete della cucina e nel soffitto del bagno e nel soffitto di una camera. Nella stanza adiacente alla cucina, destinata a lavanderia, vi è parte della parete aperta con tubazioni a vista.		
Descrizione:	Immobile posto al quarto e ultimo piano di un edificio di quattro piani fuori terra non costituito in condominio. L'edificio non è dotato di ascensore. I prospetti dell'edificio appaiono rifiniti per i primi due piani, mentre terzo e quarto piano sono sul grezzo. L'immobile è costituito da un'ampia cucina, un salone, due camere da letto, un ripostiglio, una lavanderia e due servizi igienici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

