
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Costa Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	4
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	5
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	6
Lotto 1.....	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	11
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	13



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	14
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	17
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale.....	17
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale	18
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale	Errore. Il segnalibro non è definito.
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale	19
Stima / Formazione lotti	20
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2019 del R.G.E.....	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 79.715,50	23



INCARICO

All'udienza del 12/09/2024, il sottoscritto Ing. Costa Francesco, con studio in Piazza Mulini, 13 - 90019 - Trabia (PA), email ing.francescocosta@libero.it, PEC francesco.costa@ordineingpa.it, Tel. 393 9074959, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

costruzione costituita da due elevazioni fuori terra di mq 50 piano terra e mq 90 piano primo, immobile sito nel foglio di mappa 16 particella 2047 generata dalla 378, costruzione realizzata negli anni 1980. La costruzione ricade secondo lo strumento urbanistico in zona omogenea E.

L'immobile presenta una volumetria di circa mc 450 e una superficie utile di circa mq 110 si allegano foto esterne ed interne al fabbricato relative allo stato attuale, foto eseguite durante il sopralluogo eseguito.





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

trattasi di una terreno con la presenza di diverse essenze arbore
si allegano foto eseguite durante il sopralluogo eseguito.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

trattasi di una terreno con la presenza di diverse essenze arbore
si allegano foto eseguite durante il sopralluogo eseguito.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

trattasi di una terreno con la presenza di diverse essenze arbore
si allegano foto eseguite durante il sopralluogo eseguito.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

unico proprietario a seguito di rinuncia eredita della figlia **** Omissis **** **** Omissis ****

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

unico proprietario a seguito di rinuncia eredita della figlia **** Omissis **** **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

unico proprietario a seguito di rinuncia eredita della figlia **** Omissis **** **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

unico proprietario a seguito di rinuncia eredita della figlia **** Omissis **** **** Omissis ****



CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

la particella 2047 in esame identificato con il foglio n.16 confina :

- a Nord con la p.lla 2998 di altra proprietà;
- a sud con la p.lla 1474 stessa proprietà;
- ad Est con la p.lla 378 stessa proprietà;
- ad Ovest con la p.lla 2444 di altra proprietà;

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

la particella 1634 in esame identificato con il foglio n.16 confina :

- a Nord con la p.lla 2444 di altra proprietà;
- a sud con la p.lla 380 di altra proprietà;
- ad Est con la p.lla 1474 stessa proprietà;
- ad Ovest con la p.lla 381 di altra proprietà;

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

la particella 378 in esame identificato con il foglio n.16 confina :

- a Nord con la p.lla 2998 di altra proprietà;
- a sud con la p.lla 1474 stessa proprietà;
- ad Est con la p.lla 392 di altra proprietà;
- ad Ovest con la p.lla 22047 stessa proprietà;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

la particella 1474 in esame identificato con il foglio n.16 confina :

- a Nord con la p.lla 2047 stessa proprietà;
- a sud con la p.lla 708 di altra proprietà;
- ad Est con la p.lla 392 di altra proprietà;
- ad Ovest con la p.lla 1634 stessa proprietà;



CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	120,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	0,00 m	
Terrazza/Balcone	18,00 mq	18,00 mq	0,15	1,50 mq	0,00 m	
Magazzino	9,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	3,00 m	
Totale superficie convenzionale:				143,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,30 mq		

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 agricolo	156,00 mq	156,00 mq	1	156,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				156,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3571,00 mq	3571,00 mq	1	3571,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3571,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3571,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3388,00 mq	3388,00 mq	1	3388,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3388,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3388,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1993 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 2047 Categoria A7

dati ricavati da copia atto di compravendita trascritto in Palermo il 01/02/2013 ai nn 6167/4857

**** Omissis ****

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1993 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 2047 Categoria A7

dati ricavati da copia atto di compravendita trascritto in Palermo il 01/02/2013 ai nn 6167/4857

**** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1993 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 2047 Categoria A7

dati ricavati da copia atto di compravendita trascritto in Palermo il 01/02/2013 ai nn 6167/4857

**** Omissis ****



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1993 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 2047 Categoria A7

dati ricavati da copia atto di compravendita trascritto in Palermo il 01/02/2013 ai nn 6167/4857

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA 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	2047			A7		9 vani	168 mq	557,77 €			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

nella mappa catastale manca inserimento del fabbricato e individuazione corretta della particella 2047

si allega sovrapposizione foto aerea e catastale per individuazione particelle, si allega mappa catastale, allegata al progetto sanatoria del fabbricato, utile ad individuare le particelle originarie e quelle future, ovvero da dove deriva la p.lla 2047 generata da frazionamento della p.lla 378



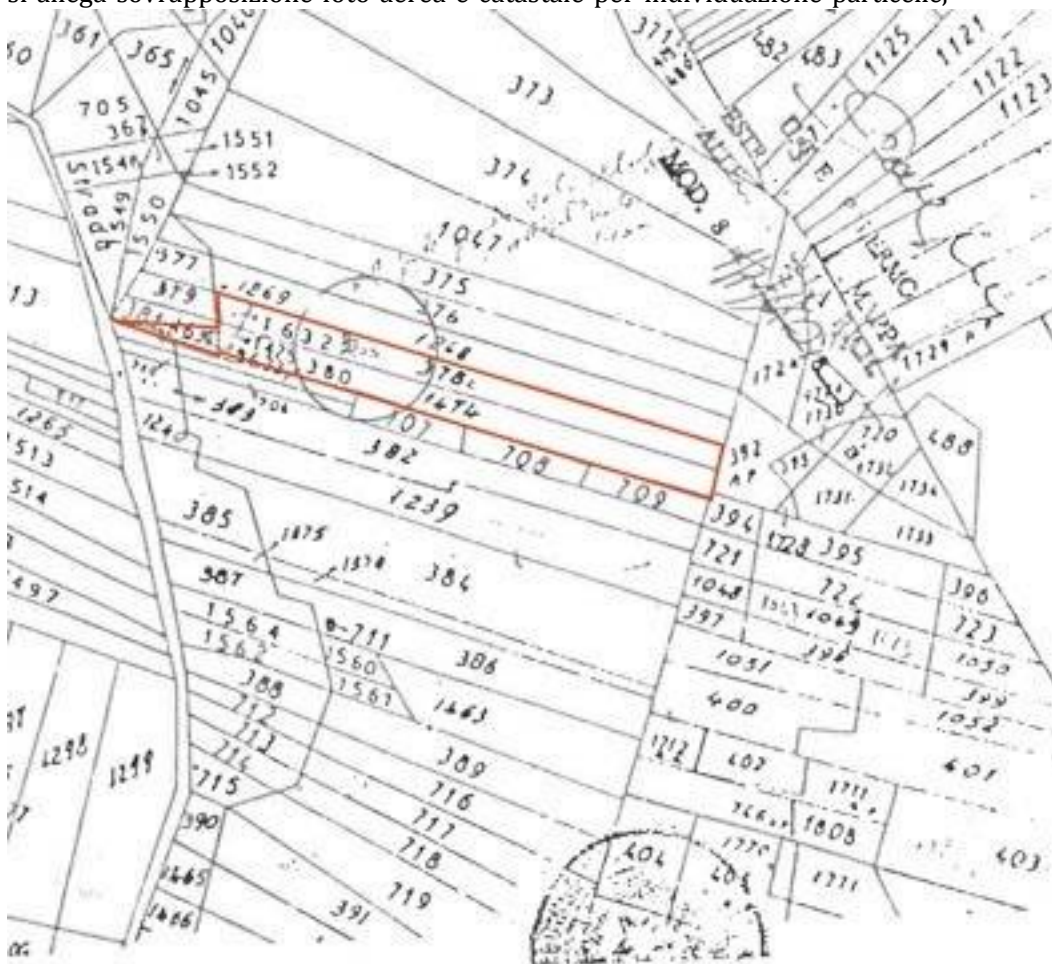
BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	1634				Seminativo arborato		01 are, 56ca mq	0,56 €	0,2 €	

Corrispondenza catastale

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

si allega sovrapposizione foto aerea e catastale per individuazione particelle,



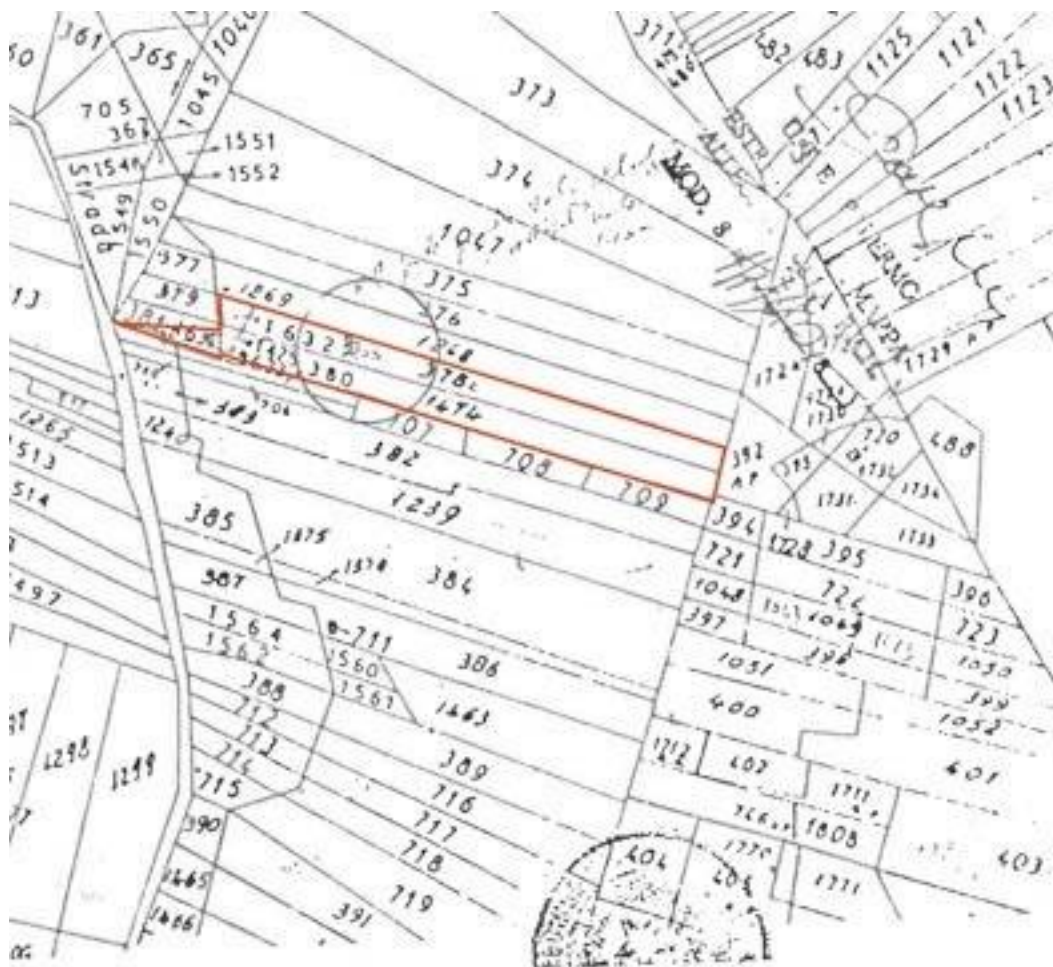
BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	1474				Seminativo arborato		33 are, 88ca mq	19,25 €	6,12 €	

Corrispondenza catastale

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

si allega sovrapposizione foto aerea e catastale per individuazione particelle,



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

l'immobile allo stato attuale presenta tracce di avvio di lavorazioni di ristrutturazioni iniziati presumibilmente nel 2013, da ultimo acquisto) attualmente in stato di abbandono.

Si allegano foto della situazione interna.

Trattasi di un villino in pessime condizioni di manutenzione, in stato di abbandono, che si articola in due piani, collegati da una scala interna, ove al piano terra è composto dal vano cucina, soggiorno e un bagno e al piano superiore è composto da quattro camere un soggiorno e un bagno (seppur non sono più presenti i sanitari).

L'immobile si presenta complessivamente in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, necessita anche di opere di urgente manutenzione, essendo caratterizzato da distacchi di intonaco nei sotto balconi, distacchi vari nel cornicione, ammaloramenti dei ferri strutturali dei pilastri, mancanza di tegole nei colmi di copertura.

Relativamente agli impianti elettrici non risulta presente un adeguamento secondo le norme vigenti, gli infissi risultano divelti e danneggiati, impianti idrici rimossi e danneggiati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

La struttura portante risulta realizzata in c.a. gli intonaci interni del tipo civile ed esterni intonaco esterna a fratazzo.

Altezza interna utile al piano terra risulta pari a 2,80 m al piano primo risulta variabile considerata la copertura a falde con inclinazione modesta.

Copertura inclinata in struttura laterocemento con tegole in laterizio

Pavimentazione interna realizzata in piastrelle lat

Infissi esterni costituiti in serrande avvolgibili ed infissi in alluminio

Impianto elettrico sottotraccia a 220 V, idrico, mancano termosifoni, impianto allarme.

Terreno esclusivo presente antistante edificio

In aderenza all'immobile è presente un locale magazzino

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

trattasi di terreno agricolo con presenza di diverse essenze arboree, in leggero pendio

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

trattasi di terreno agricolo con presenza di diverse essenze arboree, in leggero pendio



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

trattasi di terreno agricolo con presenza di diverse essenze arboree, , terreno con un pendio rilevante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

L'immobile risulta libero

l'immobile allo stato attuale risulta sgombero , in quanto oggetto di ristrutturazione avviata e non completata presumibilmente avviata nel 2013.

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

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

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



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/1993 al 30/01/2013	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Fernandez	10/02/1993	151	258
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RRII di Palermo	16/02/1993	5717	4334
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia del mutuo
Iscritto a Conservatoria di Palermo il 01/02/2013
Reg. gen. 6168 - Reg. part. 371
Importo: € 234.000,00
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 117.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Conservatoria di Palermo il 01/08/2019
Reg. gen. 35060 - Reg. part. 26954
Quota: 4/4
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

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.

il fabbricato risulta munito di regolare concessione edilizia in sanatoria, rilasciata dal Comune di Belmonte Mezzagno in data 12/07/2000 avente numero 38/00.

Si registrano allo stato attuale delle difformità rispetto al progetto presentato per la sanatoria, ovvero al piano primo risulta una diversa distribuzione interna, in quanto è stata demolita la parete tra il WC ed la camera soggiorno, inoltre risulta modificata la sagoma della parete tra la camera letto e soggiorno.

Le presenti difformità possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di Cila Tardiva (rifertimento Qualificazione dell'intervento D.7 modello cila), seguita dalla presentazione al Catasto del Docfa per aggiornamento planimetria catastale ed inserimento della sagome edificio in mappa, con il successivo avvio procedura di rilascio Abitabilità dell'immobile.

Per le difformità urbanistico-edilizie e la contestuale regolarizzazione si prevedono dei costi riconducibili a complessivi € 4.500,00 per spese competenze tecniche, riconducibili a : € 1.500,00 presentazione Cila Tardiva, circa € 1.500,00 per presentazione Docfa e inserimento in mappa, € 500,00 per attestazione eneregetica APE, € 1.000,00 per presentazione Sca. Inoltre da considerare il costo per le certificazioni impianti elettrico e idrico-sanitario pari a circa € 1.000,00, e i costi di diritti di istruttoria pratiche comunali circa € 600,00 e sanzioni di cui al punti d7 modello cila pari a € 333,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

risulta allegato alla pratica di edilizia in sanatoria, attestato di certificazione energetica , rilasciato in data 28/01/2013 pertanto allo stato attuale scaduto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CASALE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale
costruzione costituita da due elevazioni fuori terra di mq 50 piano terra e mq 90 piano primo, immobile sito nel foglio di mappa 16 particella 2047 generata dalla 378, costruzione realizzata negli anni 1980. La costruzione ricade secondo lo strumento urbanistico in zona omogenea E. L'immobile presenta una volumetria di circa mc 450 e una superficie utile di circa mq 110
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2047, Categoria A7

Valore di stima del bene: € 68.067,50

per la determinazione del valore unitario è stato utilizzato il parametro di riferimento Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate I sem 2024

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale
trattasi di un terreno con la presenza di diverse essenze arbore
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1634, Qualità Seminativo arborato

Valore di stima del bene: € 312,00

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale
trattasi di un terreno con la presenza di diverse essenze arbore
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 378, Qualità Seminativo arborato

Valore di stima del bene: € 14.284,00

il terreno come da certificazione urbanistica, risulta ricadere per mq 3129 in area omogenea E (verde agricolo), mentre per mq 442 in area omogenea C/2 (edificabile villeggiatura), pertanto è stato determinato il valore complessivo della particella risulta essere :

€ 2.000,00 per la zona E

€ 12.284,00 per la zona C/2

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale
trattasi di un terreno con la presenza di diverse essenze arbore
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1474, Qualità Seminativo arborato

Valore di stima del bene: € 13.552,00

il terreno come da certificazione urbanistica, risulta ricadere per mq 2946 in area omogenea E (verde agricolo), mentre per mq 442 in area omogenea C/2 (edificabile villeggiatura), pertanto è stato determinato il valore complessivo della particella risulta essere :

€ 1.900,00 per la zona E

€ 11.652,00 per la zona C/2



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale	143,30 mq	475,00 €/mq	€ 68.067,50	100,00%	€ 68.067,50
Bene N° 2 - Terreno Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale	156,00 mq	2,00 €/mq	€ 312,00	100,00%	€ 312,00
Bene N° 3 - Terreno Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale	3571,00 mq	4,00 €/mq	€ 14.284,00	100,00%	€ 14.284,00
Bene N° 4 - Terreno Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale	3388,00 mq	4,00 €/mq	€ 13.552,00	100,00%	€ 13.552,00
				Valore di stima:	€ 96.215,50

Valore di stima: € 96.215,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica, spese tecniche	4500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica, diritti istruttoria pratiche	1000,00	€
Altro, certificazione impianti elettrico e idrico-sanitario	1000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione per completamento lavori costo presunto	10000,00	€

Valore finale di stima: € 79.715,50

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.

Trabia, li 05/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Costa Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - foto sovrapposizione satellitare con catastale (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ Foto - foto relative allo stato attuale dell'immobile
- ✓ Altri allegati - copia elaborati grafici della sanatoria
- ✓ Planimetrie catastali - copia piante catastale
- ✓ Copia pianta piano primo relative alla diversa distribuzione interna rispetto alla sanatoria



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale costruzione costituita da due elevazioni fuori terra di mq 50 piano terra e mq 90 piano primo, immobile sito nel foglio di mappa 16 particella 2047 generata dalla 378, costruzione realizzata negli anni 1980. La costruzione ricade secondo lo strumento urbanistico in zona omogenea E. L'immobile presenta una volumetria di circa mc 450 e una superficie utile di circa mq 110
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2047, Categoria A7
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale trattasi di una terreno con la presenza di diverse essenze arbore
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1634, Qualità Seminativo arborato
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale trattasi di una terreno con la presenza di diverse essenze arbore
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 378, Qualità Seminativo arborato
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale trattasi di una terreno con la presenza di diverse essenze arbore
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1474, Qualità Seminativo arborato

Prezzo base d'asta: € 79.715,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 137/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.715,50

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2047, Categoria A7	Superficie	143,30 mq
Stato conservativo:	l'immobile allo stato attuale presenta tracce di avvio di lavorazioni di ristrutturazioni iniziati presumibilmente nel 2013, da ultimo acquisto) attualmente in stato di abbandono. Si allegano foto della situazione interna. Trattasi di un villino in pessime condizioni di manutenzione, in stato di abbandono, che si articola in due piani, collegati da una scala interna, ove al piano terra è composto dal vano cucina, soggiorno e un bagno e al piano superiore è composto da quattro camere un soggiorno e un bagno (seppur non sono più presenti i sanitari). L'immobile si presenta complessivamente in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, necessita anche di opere di urgente manutenzione, essendo caratterizzato da distacchi di intonaco nei sotto balconi, distacchi vari nel cornicione, ammaloramenti dei ferri strutturali dei pilastri, mancanza di tegole nei colmi di copertura. Relativamente agli impianti elettrici non risulta presente un adeguamento secondo le norme vigenti, gli infissi risultano divelti e danneggiati, impianti idrici rimossi e danneggiati.		
Descrizione:	costruzione costituita da due elevazioni fuori terra di mq 50 piano terra e mq 90 piano primo, immobile sito nel foglio di mappa 16 particella 2047 generata dalla 378, costruzione realizzata negli anni 1980. La costruzione ricade secondo lo strumento urbanistico in zona omogenea E. L'immobile presenta una volumetria di circa mc 450 e una superficie utile di circa mq 110		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

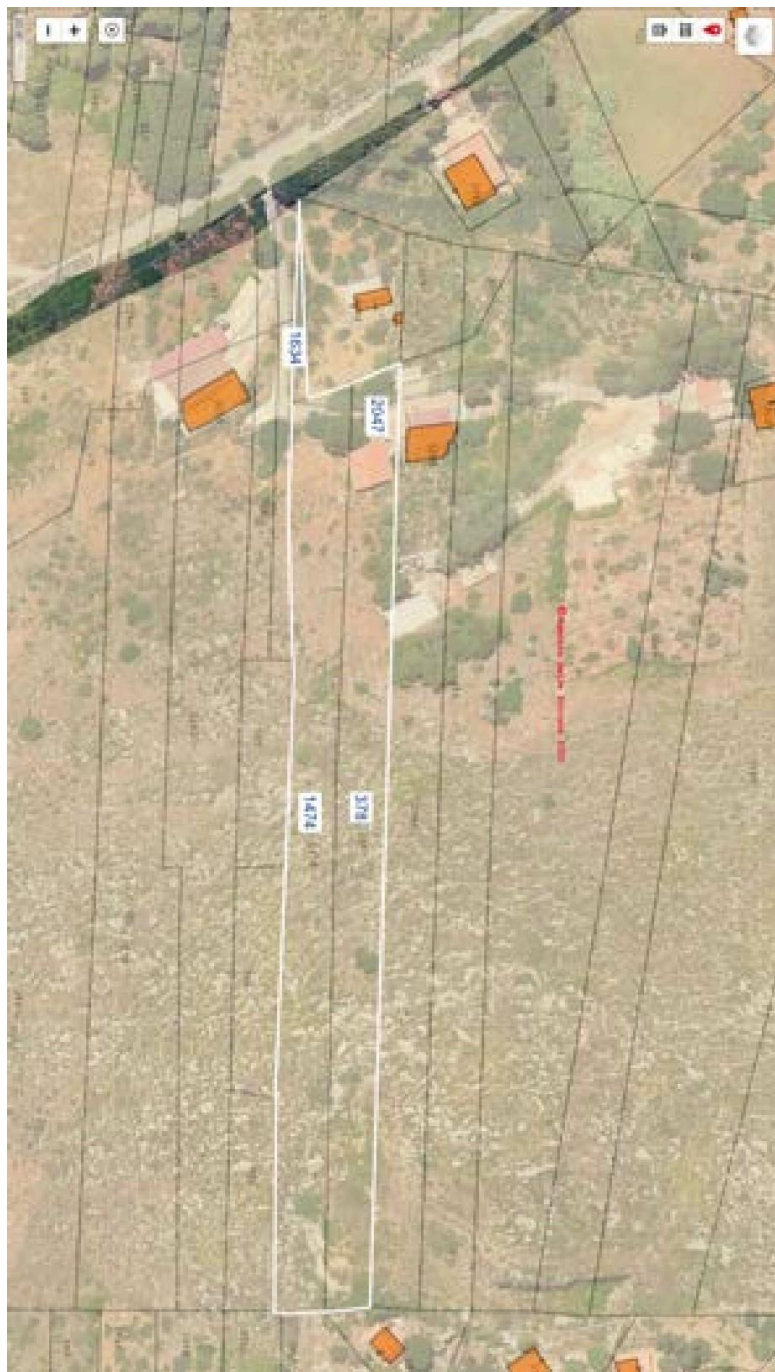
Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1634, Qualità Seminativo arborato	Superficie	156,00 mq
Descrizione:	trattasi di una terreno con la presenza di diverse essenze arbore		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 378, Qualità Seminativo arborato	Superficie	3571,00 mq
Descrizione:	trattasi di una terreno con la presenza di diverse essenze arbore		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Casale		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1474, Qualità Seminativo arborato	Superficie	3388,00 mq
Descrizione:	trattasi di una terreno con la presenza di diverse essenze arbore		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		





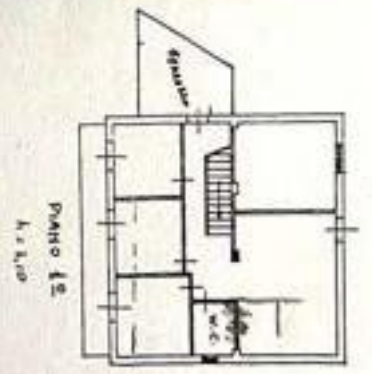
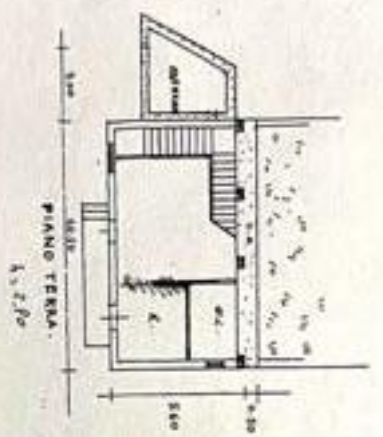
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

L. 150

Protezione dell'immobile situato nel Comune di Belmonte Mezzagno (A764) - < Foglio: 16 Particella: 2047 > - Sub
Data
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di Rosarno
Paola Casale



1051328

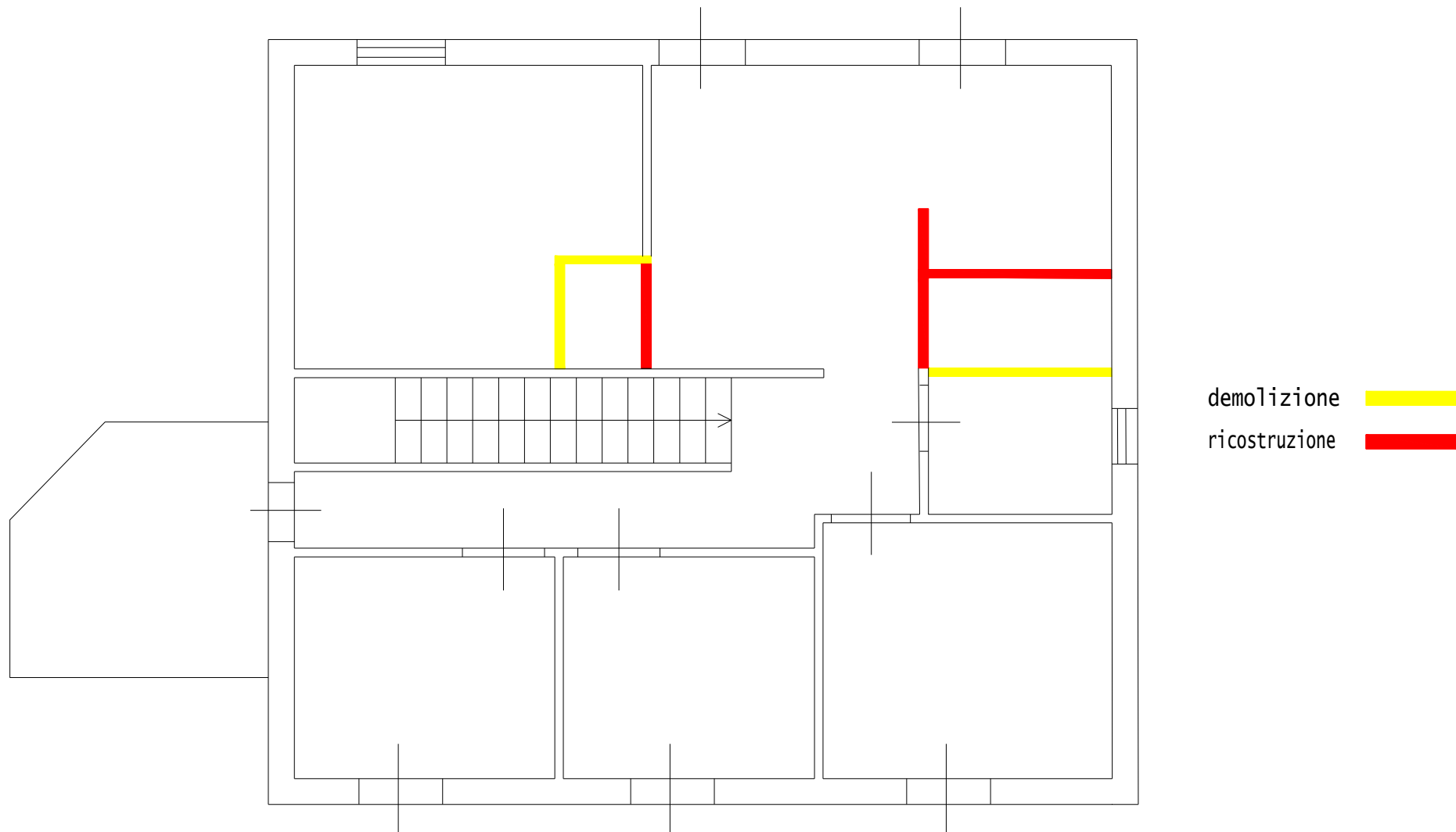
DATA
PROT. N°
Fig. 1/a
Prot. N° 2047
sub 1/-

Completata dal Geom. Paola Casale
Incarico all'Atto di Paola Casale
dalla Presidenza di Paola Casale
DATA
Firma: Paola Casale

Comune dei Fabbricati - Situazione al 1/1/2007 - Comune di BELMONTE MEZZAGNO(A764) - < Foglio: 16 Particella: 2047 > - Sub
CENTRADA CASALE piano: T-1;

Decreto del 17/07/1987 - Data: 13/11/2007 - Via: n. 74/09/2912 - Sebbesta n. 136973 - Inquilino: PANSALICHI SALVATORE

tavola difformità tra progetto approvato e stato attuale



pianta piano primo











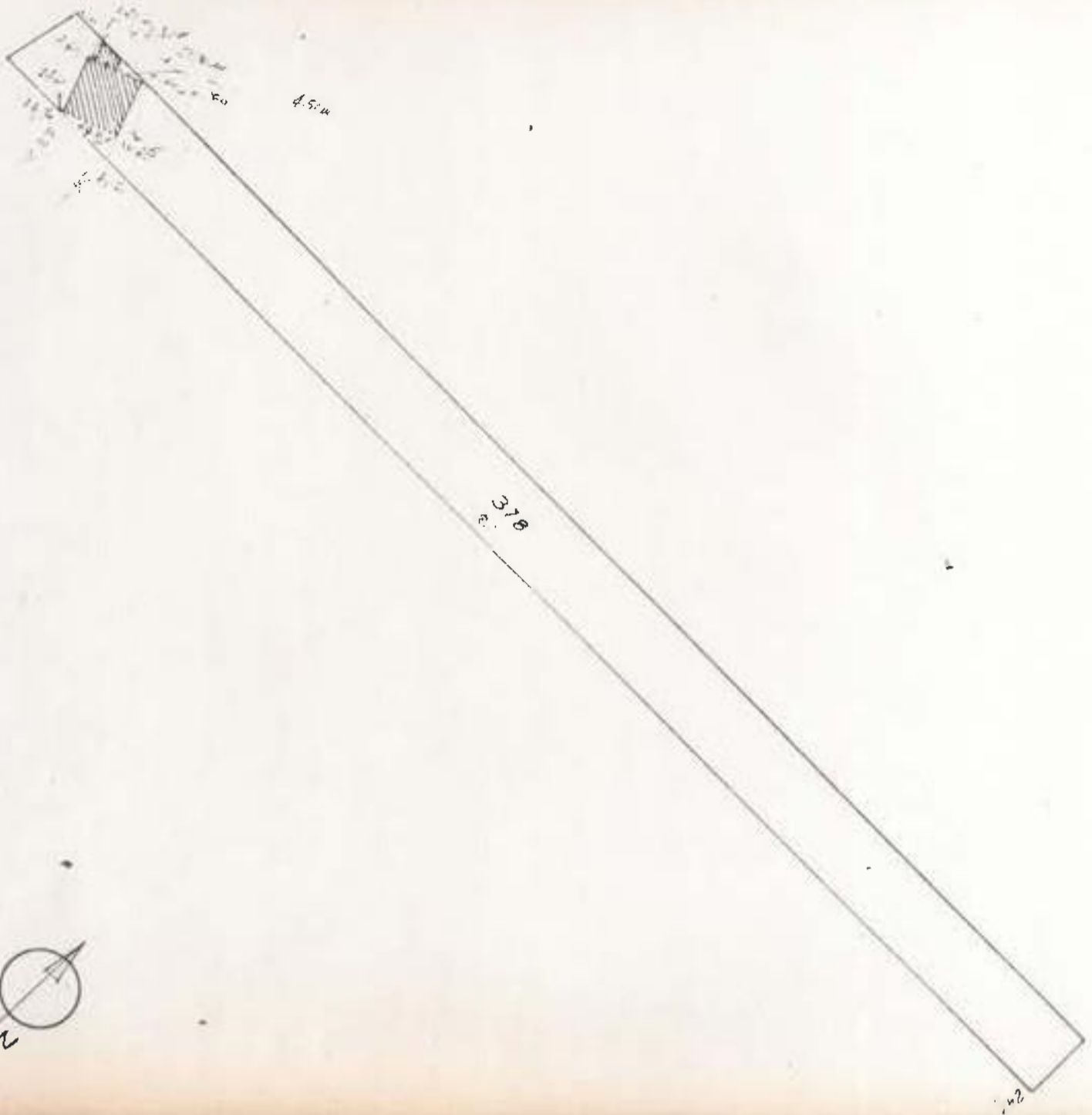








Riservato agli Uffici
Allegato n.:



FOGLIO N. 46
SCALA 1:1.000



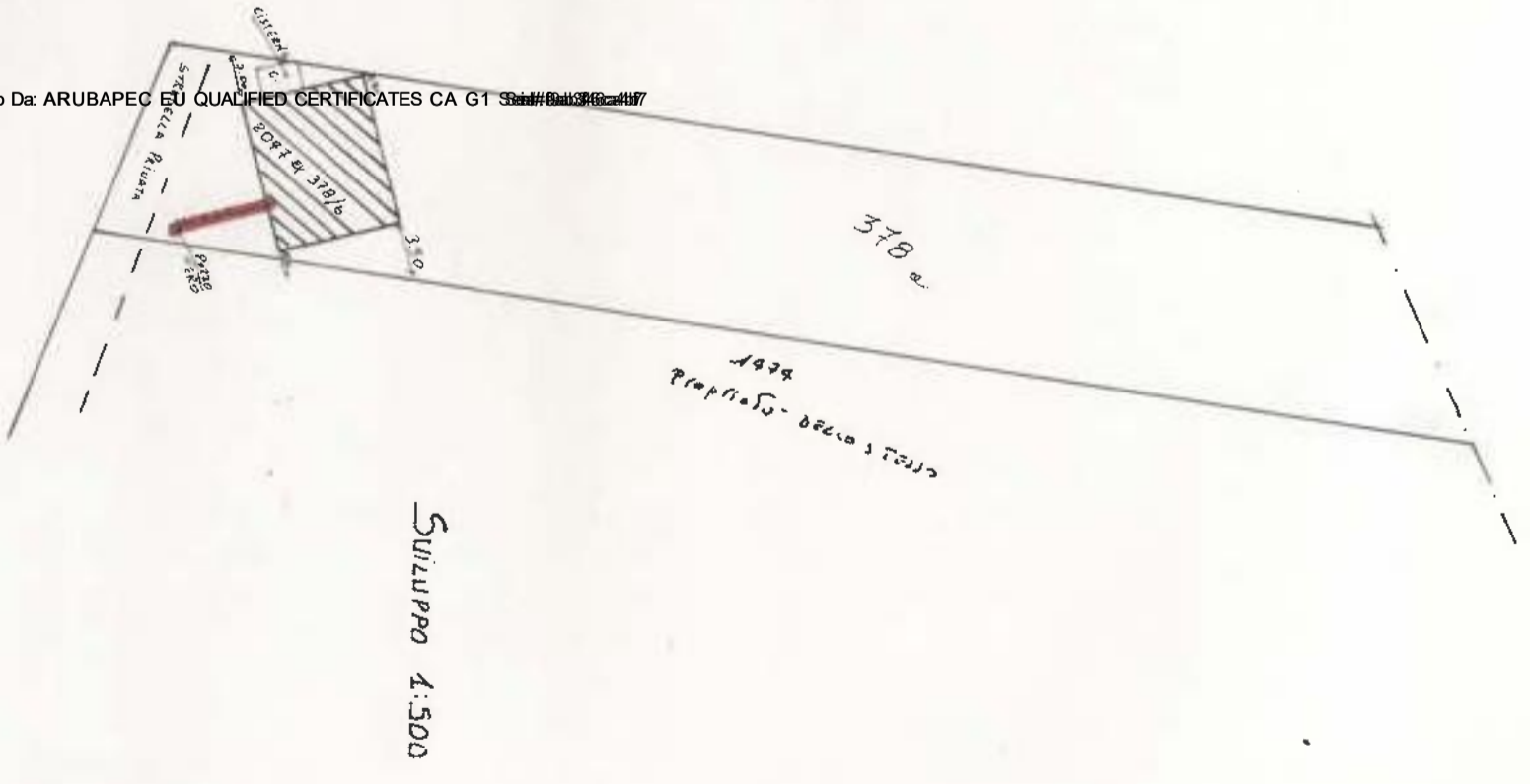
Dichiaro di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo
 Descrizione dei punti di appoggio e delle nuove linee dividenti:

Punti di appoggio sono costituiti da confini, le
 dividenti sono materiche e sono da molti
 geometri del Palatinato
 (se necessario eseguire negli spazi liberi o in fogli allegati)

IL PERITO FRANCESCO COSTA iscritto al N. 3018
 (cognome e nome in chiaro)

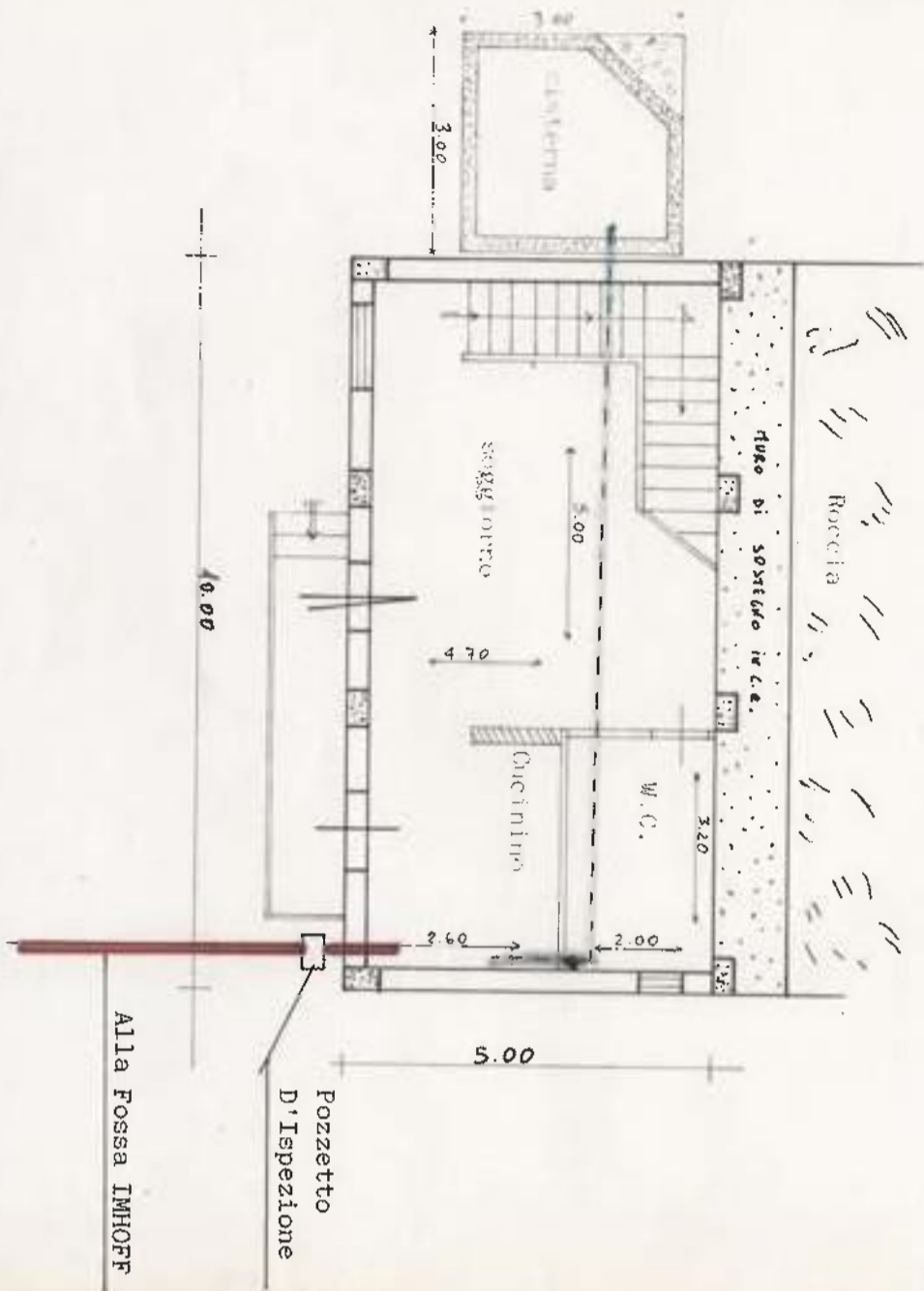
del'Albo de i Periti della Provincia di Palermo
 Data 26-3-81 Firma Francesco Costa

Firma delle parti o loro delegati
Francesco Costa



Firmato Da: FRANCESCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 S. 2402

PIANO TERRA

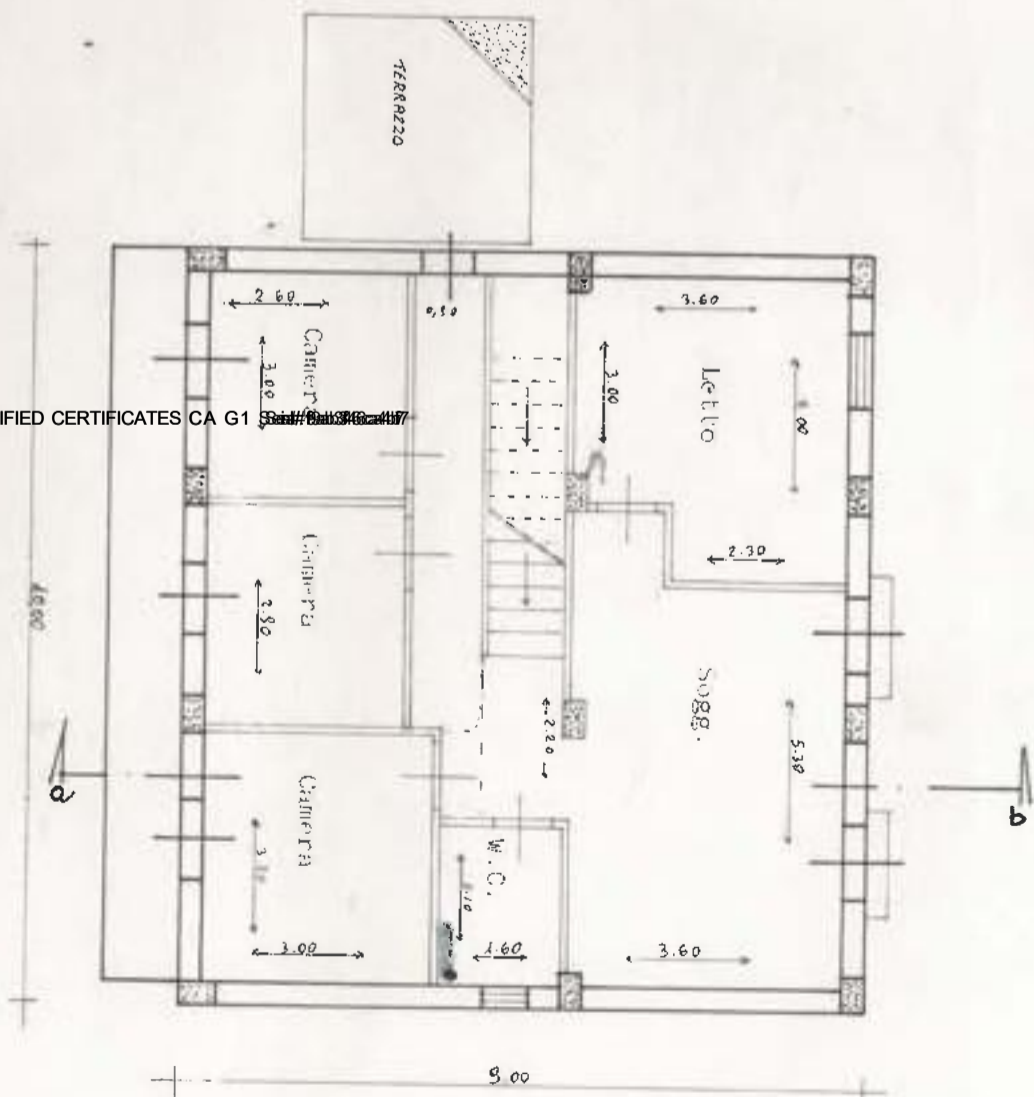


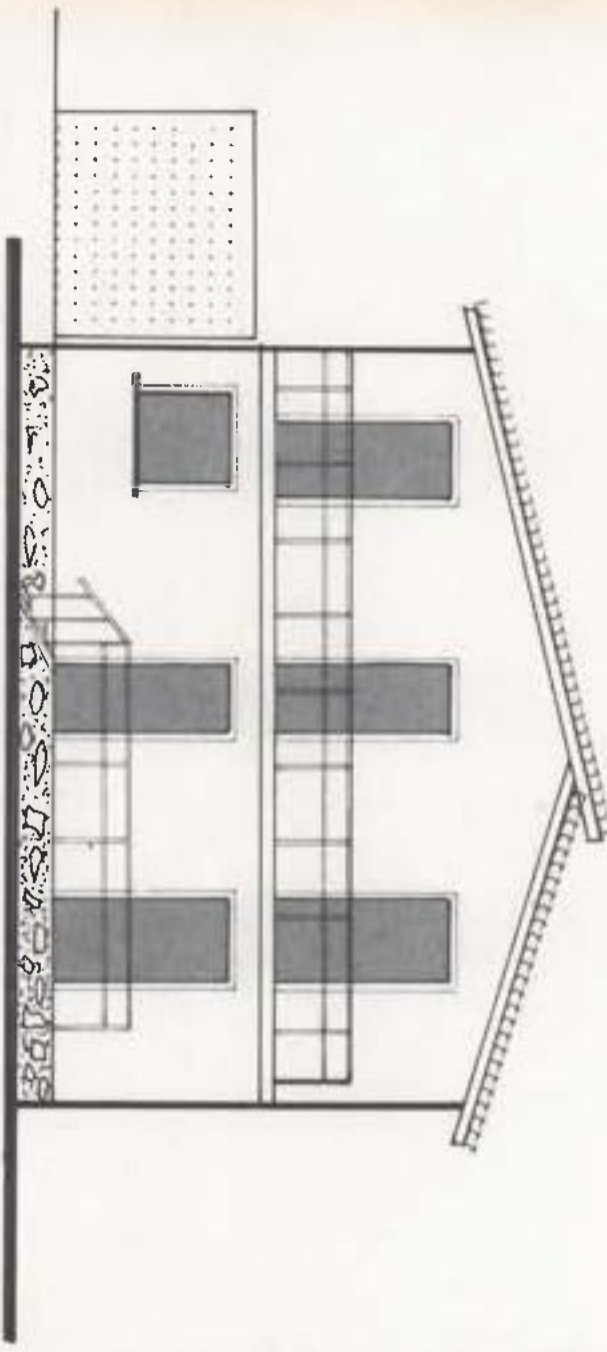
Alla Fossa IMHOFF

Pozzetto
D'Ispezione

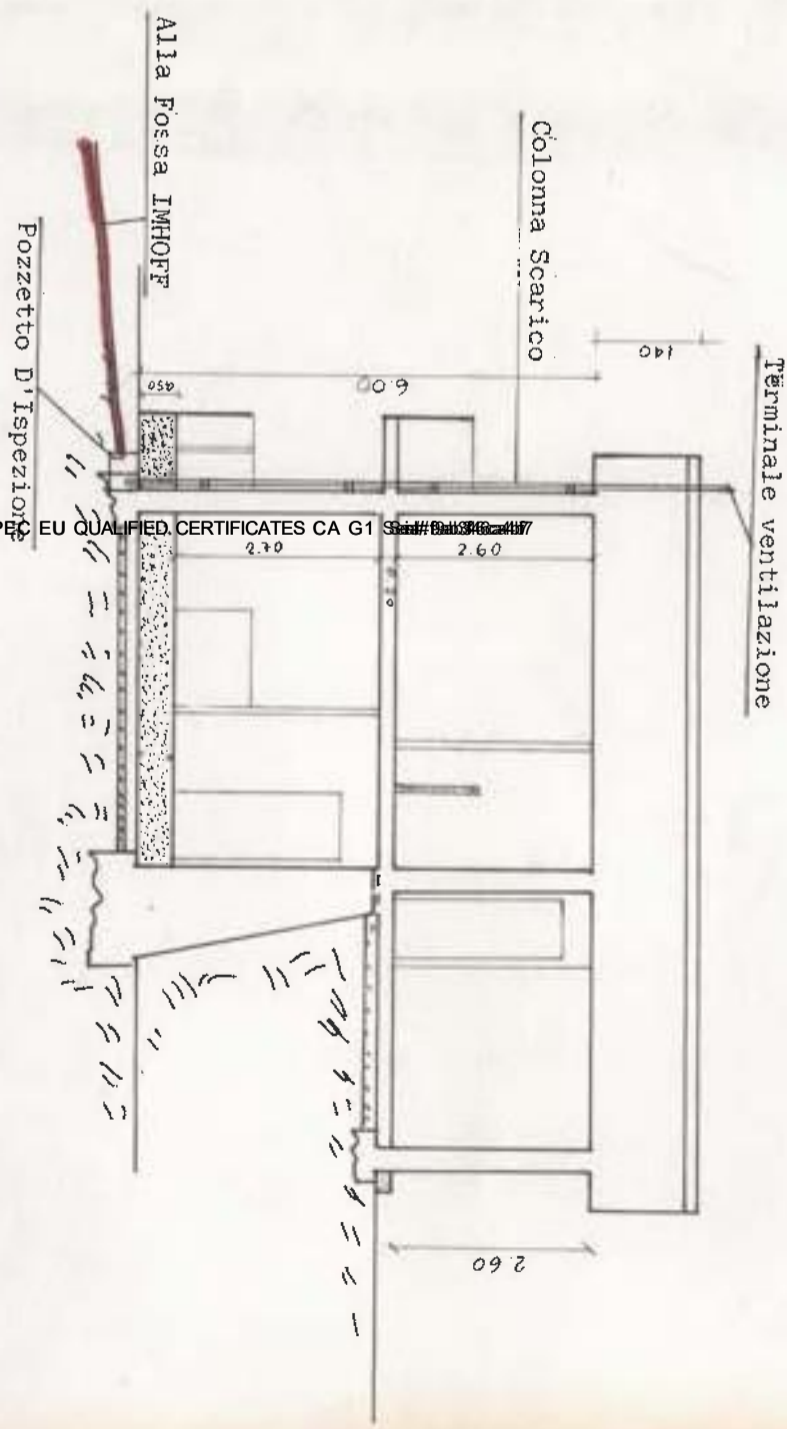
Firmato Da: FRANCESCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1

PIANO PRIMO





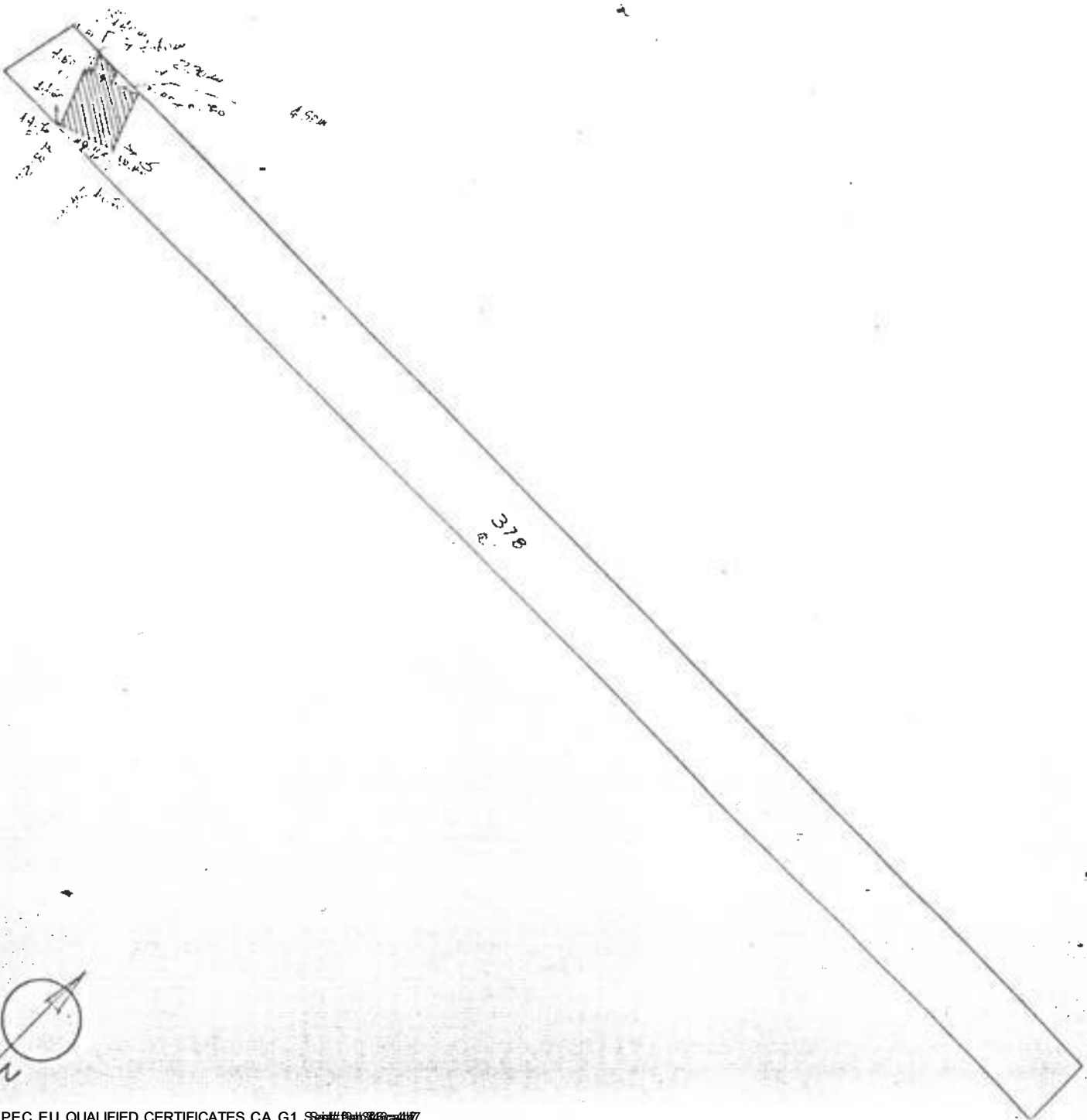
PROSPETTIVA



SEZIONE a/b

Firmato Da: FRANCESCO COSTA Emesso Da: ARUBAPE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Stampato Da: ARUBAPE

Allegato a:



FOGLIO N. 46 SCALA 1:1.000

Dichiaro di aver redatto il presente tipo in base al rilievo sul luogo

Descrizione dei punti di appoggio e delle nuove linee dividenti:

Punti di appoggio sono muretti di confine, le
dividenti sono muretti di confine dei mulli
perimetrali del coltivato
(se necessario sequitare negli spazi liberi o in fogli allegati)

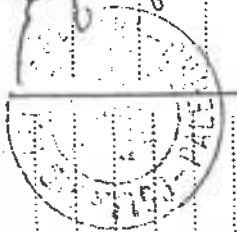
IL PERITO FRANCESCO COSTA ARUBAPEC iscritto al N. 3018

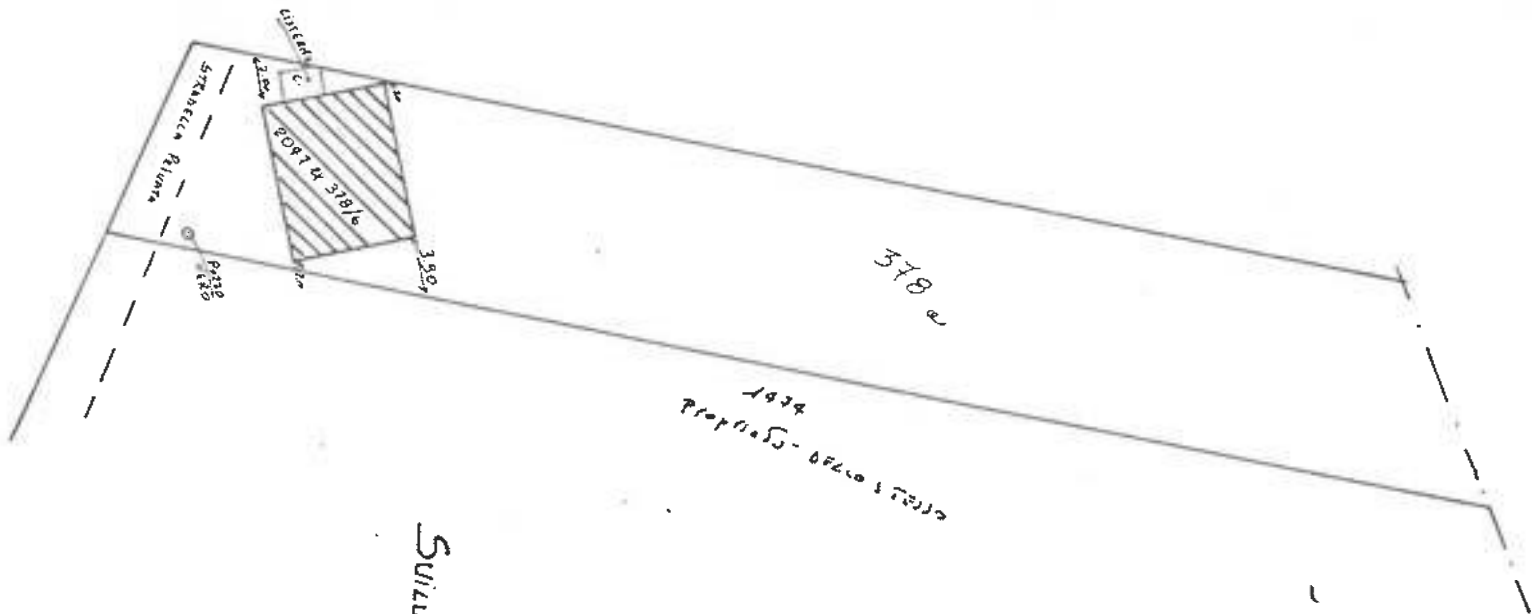
dell'Albo de Ingegneri della Provincia di Palermo

Data 28-3-87 Firma Francesco Costa

Firma delle parti o loro delegati

Francesco Costa

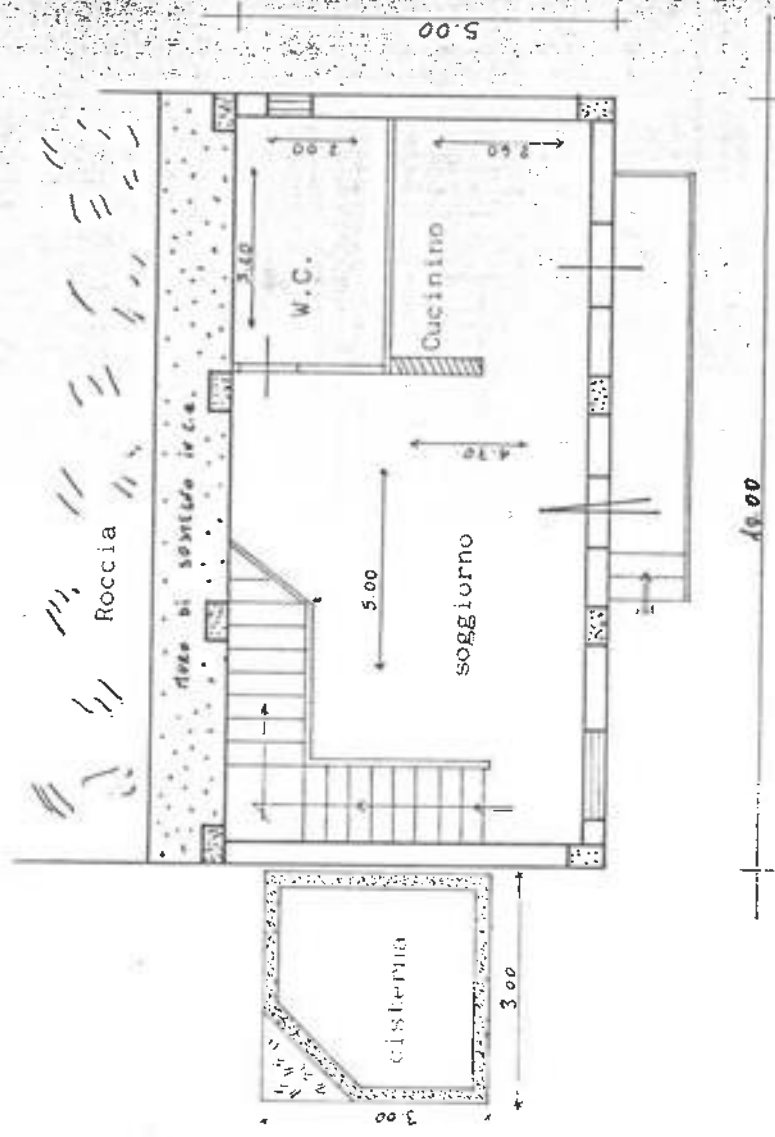




SUIUPPO 4:500

1994
P. 125 - 0720 17510

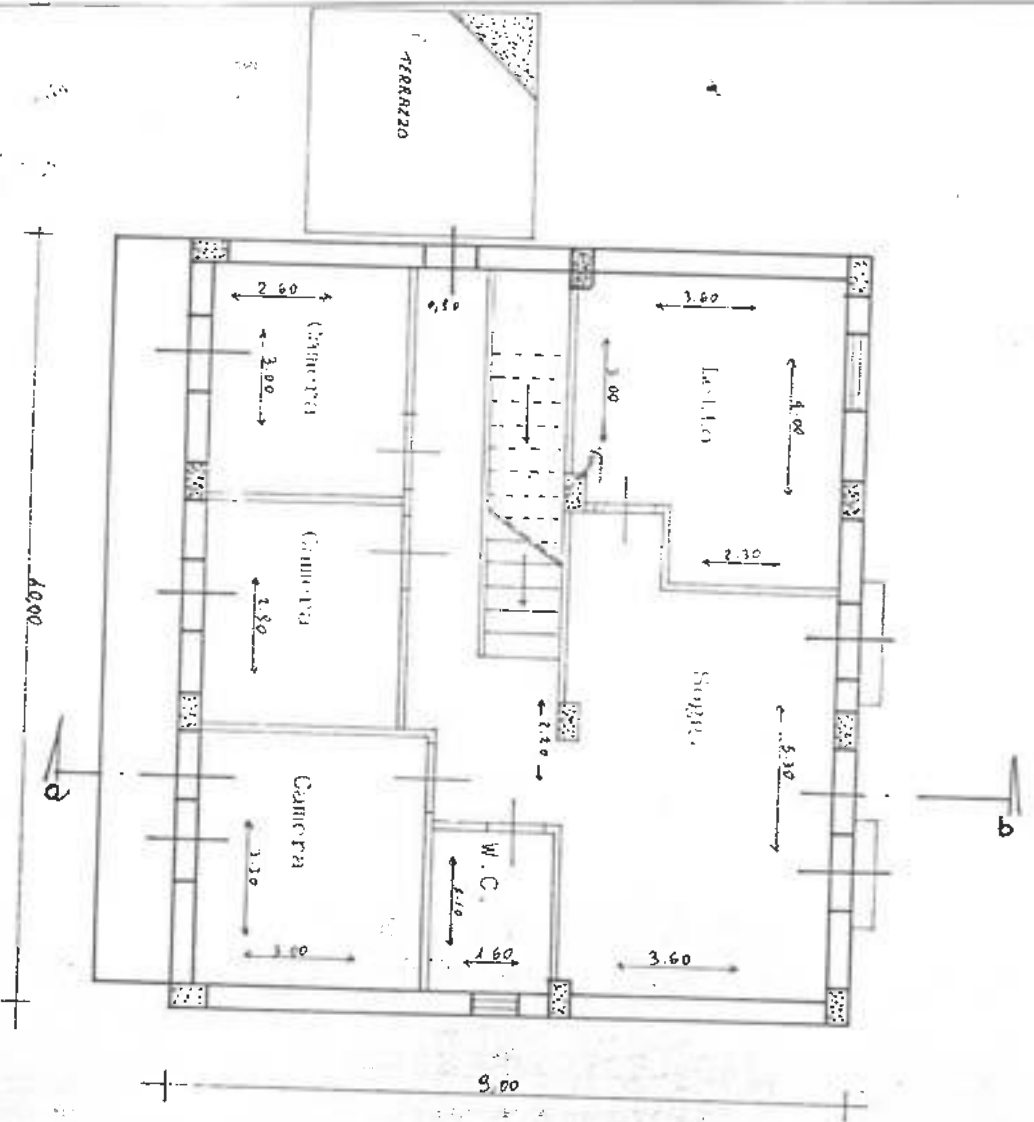




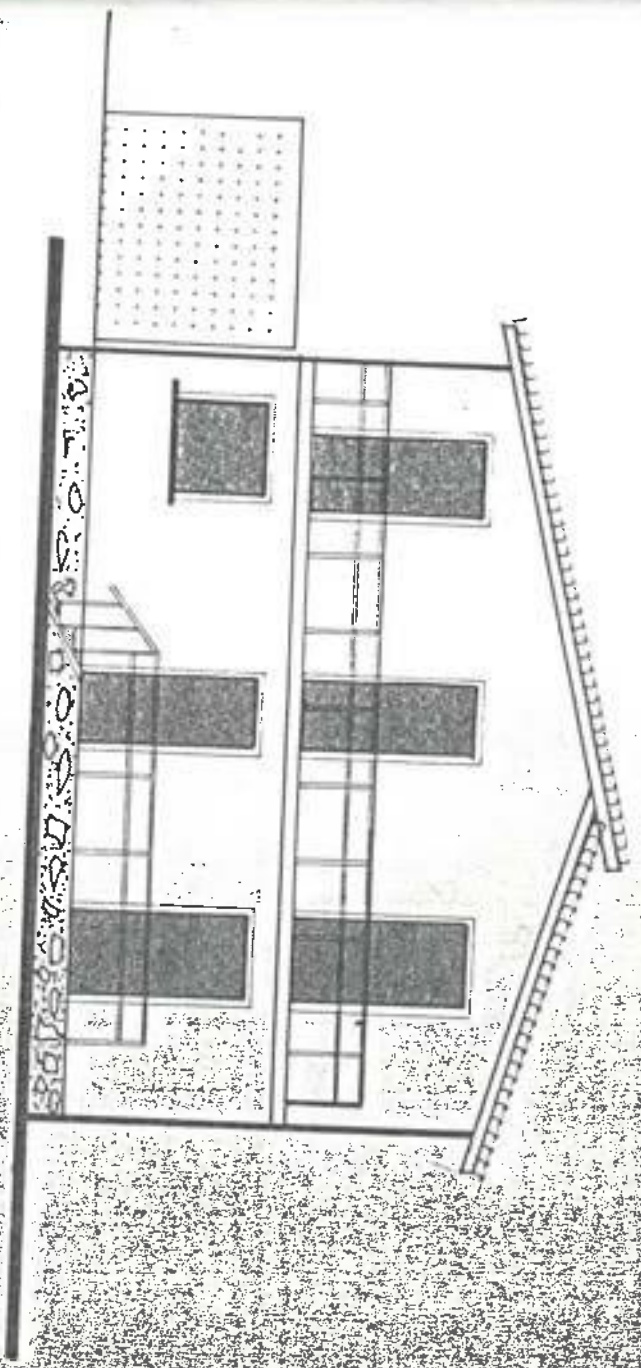
PIANO TERRA

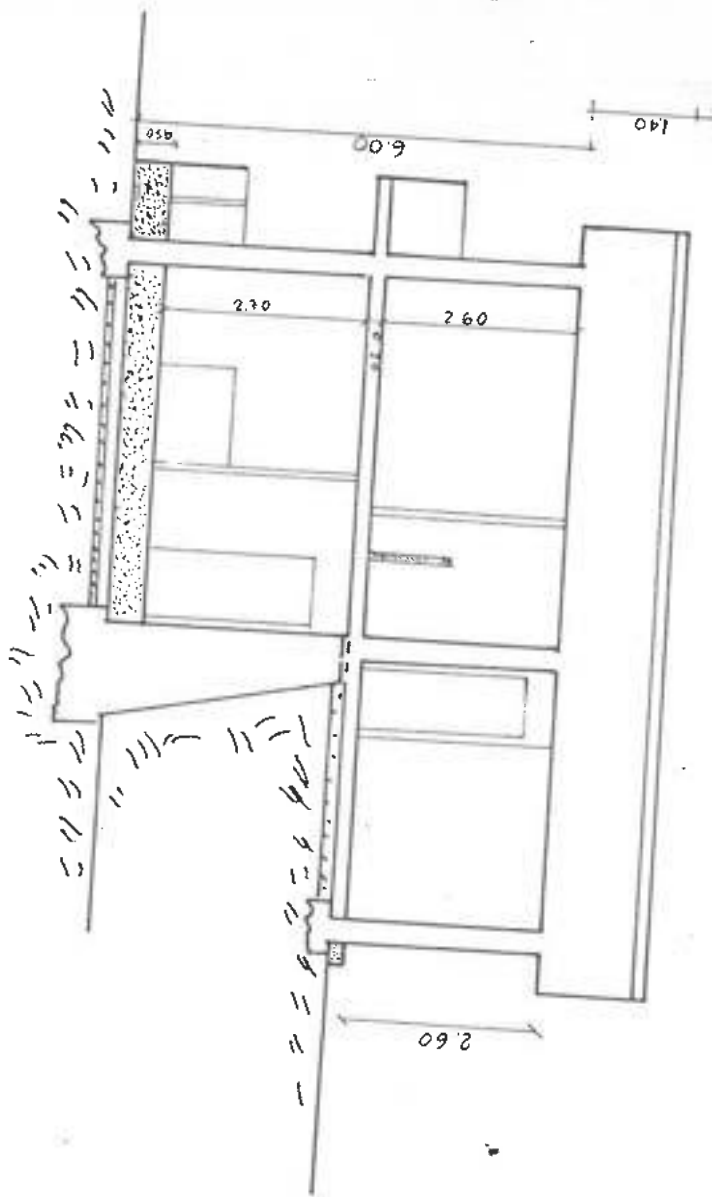
72882220

PIANO PRIMO



PROSPETTO





SEZIONE a/b