

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Agnello Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2023 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

\*\*\*\* *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 .....	4
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 139/2023 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 36.842,51</b> .....	12



## INCARICO

---

All'udienza del 08/01/2024, il sottoscritto Geom. Agnello Francesco, con studio in Via Enrico Mattei, 2 - 90018 - Termini Imerese (PA), email 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 01/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Giovanni Amendola n. 62/64 (Coord. Geografiche: 38.04721460074317, 13.392139152450184)

## DESCRIZIONE

---

Immobile costituito da piano terra, primo e secondo, confinante con via Giovanni Amendola ad est, via Santa Caterina a sud, via Salvo D'Acquisto a ovest, altro immobile a nord.

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 civile ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Giovanni Amendola n. 62/64

## 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)



## CONFINI

confinante con via Giovanni Amendola ad est, via Santa Caterina a sud, via Salvo D'Acquisto a ovest, altro immobile a nord.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,82 mq	68,90 mq	1	68,90 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	58,82 mq	68,90 mq	1	68,90 mq	0,00 m	Primo
Abitazione	28,65 mq	28,65 mq	0,25	7,16 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>144,96 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>144,96 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/09/2007 al 04/06/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1150, Sub. 1 Categoria A4 Cl.9, Cons. 8,5 Superficie catastale 206 mq Rendita € 338,02 Piano T-1-2

## 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	1150	1		A4	9	8,5	206 mq	338,02 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Al piano primo è stato modificato il locale w.c. e locale cucina, nel locale soggiorno è stata modificata l'apertura; al piano primo è stata modificata la distribuzione interna e il secondo piano risulta una terrazza.

## PRECISAZIONI

---

non sono presenti precisazioni

## PATTI

---

non sono presenti patti

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile versa in cattivo stato di conservazione. Esternamente risulta privo di finiture mentre internamente il piano primo è allo stato grezzo. Si rileva la presenza di ammaloramenti nei travetti dei solai per i quali è stata eseguita la messa in sicurezza.

## PARTI COMUNI

---

Non vi sono parti comuni

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non vi sono servitù

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile risulta costruito con struttura intelaiata in cemento armato. Le tamponature esterne sono realizzate con blocchi di tufo lasciati sul grezzo.

Gli infissi sono in legno. L'immobile esternamente è lasciato sul grezzo mentre internamente solo il piano terra risulta con le pareti interne finite. Si rileva l'esecuzione parziale di lavori di ristrutturazione..

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 18/09/2007	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BRUNO SANTI	24/08/1972	56575	8378
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/09/2007 al 05/06/2025	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIPODO SERGIO	18/09/2007	86168	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO DELLE ENTRATE DI PALERMO	25/09/2007	6819			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;

Dall'analisi degli atti di compravendita è emerso che in visura risulta non eseguito un passaggio intermedio avvenuto con la morte della signora #Pizzo Rosalia# tramite successione del 23 ottobre 2003 n. 39/1029.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 06/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Palermo il 26/09/2007  
Reg. gen. 64842 - Reg. part. 15785  
Importo: € 186.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Dott. Tripodo Sergio  
Data: 18/09/2007  
N° repertorio: 86169  
N° raccolta: 8719  
Note: Derivante da concessione a garanzia di mutuo

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 12/12/2023  
Reg. gen. 60572 - Reg. part. 47092  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Immobile realizzato senza titolo. Risulta presentata una sanatoria n. 1162 protocollo 11308 del 30/12/1986 la quale tuttavia non è stata conclusa con il rilascio della concessione. La sanatoria presentata riguarda un immobile composto da tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo e secondo), tuttavia l'immobile ad oggi e alla data della presentazione della sanatoria risulta composto da piano terra, piano primo e dai soli pilastri e parte delle tamponature esterne del piano secondo. Per la chiusura della sanatoria occorre eseguire la demolizione dei pilastri del piano secondo e la riduzione dell'altezza delle tamponature esterne fino a 1 metro di altezza così da realizzare un muretto d'attico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Immobile realizzato senza titolo. Risulta presentata una sanatoria n. 1162 protocollo 11308 del 30/12/1986.



### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La sanatoria presentata riguarda un immobile composto da tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo e secondo), tuttavia l'immobile ad oggi e alla data della presentazione della sanatoria risulta composto da piano terra, piano primo e dai soli pilastri e parte delle tamponature esterne del piano secondo.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Giovanni Amendola n. 62/64  
Immobile costituito da piano terra, primo e secondo, confinante con via Giovanni Amendola ad est, via Santa Caterina a sud, via Salvo D'Acquisto a ovest, altro immobile a nord.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1150, Sub. 1, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 53.932,37

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Belmonte Mezzagno (PA) - via Giovanni	144,96 mq	37.205,00 €/mq	€ 53.932,37	100,00%	€ 53.932,37



Amendola n. 62/64					
					Valore di stima: € 53.932,37

Valore di stima: € 53.932,37

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per incremento convenienza espropriazione forzata	15,00	%
Demolizione pilastro e pareti, realizzazione muretto perimetrale piano secondo	5000,00	€
Spese tecniche e oneri	4000,00	€

**Valore finale di stima: € 36.842,51**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In visura risulta che l'immobile si trova all'indirizzo via Giovanni Amendola n.63, ma in loco l'indirizzo corretto è via Giovanni Amendola n. 62/64

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 06/06/2025



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ Visure e schede catastali - Visura e planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Rilievo planimetrico
- ✓ Altri allegati - Certificati Comunali



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Giovanni Amendola n. 62/64  
Immobile costituito da piano terra, primo e secondo, confinante con via Giovanni Amendola ad est, via Santa Caterina a sud, via Salvo D'Acquisto a ovest, altro immobile a nord.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1150, Sub. 1, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Immobile realizzato senza titolo. Risulta presentata una sanatoria n. 1162 protocollo 11308 del 30/12/1986 la quale tuttavia non è stata conclusa con il rilascio della concessione. La sanatoria presentata riguarda un immobile composto da tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo e secondo), tuttavia l'immobile ad oggi e alla data della presentazione della sanatoria risulta composto da piano terra, piano primo e dai soli pilastri e parte delle tamponature esterne del piano secondo. Per la chiusura della sanatoria occorre eseguire la demolizione dei pilastri del piano secondo e la riduzione dell'altezza delle tamponature esterne fino a 1 metro di altezza così da realizzare un muretto d'attico.

**Prezzo base d'asta: € 36.842,51**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 139/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.842,51**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Belmonte Mezzagno (PA) - via Giovanni Amendola n. 62/64		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1150, Sub. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	144,96 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile versa in cattivo stato di conservazione. Esternamente risulta privo di finiture mentre internamente il piano primo è allo stato grezzo. Si rileva la presenza di ammaloramenti nei travetti dei solai per i quali è stata eseguita la messa in sicurezza.		
<b>Descrizione:</b>	Immobile costituito da piano terra, primo e secondo, confinante con via Giovanni Amendola ad est, via Santa Caterina a sud, via Salvo D'Acquisto a ovest, altro immobile a nord.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

