

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Agnello Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via San Giuseppe n.21, piano Terra	4
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Bontà n.2, piano Terra	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 2.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	11
Patti	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Lotto 1	14
Lotto 2	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2024 del R.G.E.	18
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 2.367,60	18
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 12.820,00	18

INCARICO

All'udienza del 30/10/2024, 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 04/11/2024 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 San Giuseppe n.21, piano Terra
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Bontà n.2, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - VIA SAN GIUSEPPE N.21, PIANO TERRA

Immobile posto al piano terra, l'edificio si trova in pessime condizioni.

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - VIA BONTÀ N.2, PIANO TERRA

L'immobile si trova in uno stato fatiscente

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via San Giuseppe n.21, piano Terra

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 1/2)
- **** 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 separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina nord con via San Giuseppe, ad est con particella 423, a sud con proprietà della stessa ditta particella 86, ad ovest con particella 88

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	23,94 mq	27,41 mq	1	27,41 mq	3,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				27,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,41 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/2010 al 22/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 85 Categoria A4 Cl.5, Cons. 1,5 Superficie catastale 30 mq Rendita € 31,76 Piano Terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	85			A4	5	1,5	30 mq	31,76 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa e vi è congruenza – al momento del pignoramento – tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione. Si rilevano evidenti segni di cedimento dei solai e sfondellamento degli stessi. Gli intonaci interni sono ammalorati e i pavimenti sul grezzo. Gli impianti elettrico, idraulico e scarichi risultano integralmente da rifare.

Parimenti i prospetti versano in pessime condizioni e scarso livello manutentivo.

L'immobile nel suo complesso versa in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

L'immobile non rientra in condominio costituito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura realizzata in muratura portante con solai in laterocemento. Gli infissi sono in legno. Gli impianti risultano non funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1971 al 14/04/1980	**** Omissis ****	Atti di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Santi Giuseppe Bruno	13/05/1971	52294	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	07/06/1971	20139	15551
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	24/05/1971	7228	
Dal 14/04/1980 al 07/10/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/04/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	11/03/2010	660	9990

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Palermo il 08/10/2010
Reg. gen. 54280 - Reg. part. 11930
Quota: 1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipotca legale** derivante da riscossione imposte sul reddito
Iscritto a Palermo il 22/10/2010
Reg. gen. 57013 - Reg. part. 12421
Quota: 1/2
Importo: € 48.572,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 02/04/2014
Reg. gen. 14152 - Reg. part. 11500
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 15/05/2024
Reg. gen. 23689 - Reg. part. 19030
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Immobile costruito antecedente al 01/09/1967.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967 tuttavia si rileva la presenza di opere successive realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo. Nel dettaglio si osserva l'innalzamento del solaio di copertura per l'ingrandimento del volume del sottotetto. Tale opera è visibile per via della diversa tipologia costruttiva delle tamponature perimetrali del rialzo e per la presenza di travi lignee di recente posa in opera. Si riscontra anche la realizzazione di una comunicazione con la particella 86 non autorizzata mediante apposito titolo edilizio e non presente all'epoca della costruzione degli immobili.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Bontà n.2, piano Terra

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con p.lla 89, a Est con p.lla 87, a ovest con p.lla 85 e 423 e a sud con via Bontà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	3,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				37,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/2010 al 22/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 86, Sub. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2 Superficie catastale 40 mq Rendita € 42,35 Piano Terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	86	4		A4	5	2	40 mq	42,35 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa e vi è congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione. Si rilevano evidenti segni di cedimento dei solai e sfondellamento degli stessi. Gli intonaci interni sono ammalorati e i pavimenti sul grezzo. Gli impianti elettrico, idraulico e scarichi risultano integralmente da rifare.

Parimenti i prospetti versano in pessime condizioni e scarso livello manutentivo.

L'immobile nel suo complesso versa in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

L'immobile non rientra in condominio costituito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura realizzata in muratura portante con solai in legno. Gli infissi sono in legno. Gli impianti risultano non funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1971 al 07/10/2010	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Santi Giuseppe Bruno	13/05/1971	52295	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	12/06/1971	20790	16002
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	01/06/1971	7594	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Palermo il 08/10/2010
Reg. gen. 54280 - Reg. part. 11930
Quota: 1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da riscossione imposte sul reddito
Iscritto a Palermo il 22/10/2010
Reg. gen. 57013 - Reg. part. 12421
Quota: 1/2
Importo: € 48.572,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 02/04/2014

Reg. gen. 14152 - Reg. part. 11500

Quota: 1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 15/05/2024

Reg. gen. 23689 - Reg. part. 19030

Quota: 1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Immobile costruito antecedente al 01/09/1967. Non ha subito modifiche successive

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Si riscontra anche la realizzazione di una comunicazione con la particella 85 non autorizzata mediante apposito titolo edilizio e non presente all'epoca della costruzione degli immobili.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Formazione di due lotti stante che i due beni sono divisibili.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via San Giuseppe n.21, piano Terra
Immobile posto al piano terra, l'edificio si trova in pessime condizioni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 85, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.964,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Belmonte Mezzagno (PA) - Via San Giuseppe n.21, piano Terra	27,41 mq	400,00 €/mq	€ 10.964,00	100,00%	€ 10.964,00
Valore di stima:					€ 10.964,00

Valore di stima: € 10.964,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per rendere competitivo l'acquisto	10,00	%
Demolizione solaio e ricostruzione alla corretta quota	7000,00	€
Chiusura comunicazione con altro immobile (al 50%)	500,00	€

Valore finale di stima: € 2.367,60

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.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Bontà n.2, piano Terra
l'immobile si trova in uno stato fatiscente
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 86, Sub. 4, Categoria A4Valore di stima del bene: € 14.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Belmonte Mezzagno (PA) - Via Bontà n.2, piano Terra	37,00 mq	400,00 €/mq	€ 14.800,00	100,00%	€ 14.800,00
Valore di stima:					€ 14.800,00

Valore di stima: € 14.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per rendere competitivo l'acquisto	10,00	%
Chiusura comunicazione con altro immobile (al 50%)	500,00	€

Valore finale di stima: € 12.820,00

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.

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 29/04/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Compravendita (Aggiornamento al 07/10/2010)
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali - planimetrie catastali - estratto di mappa
- ✓ Foto - Report Fotografico
- ✓ Altri allegati - Elaborati grafici
- ✓ Altri allegati - Certificati
- ✓ Altri allegati - Documentazione Comunale

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via San Giuseppe n.21, piano Terra
Immobile posto al piano terra, l'edificio si trova in pessime condizioni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 85, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Immobile costruito antecedente al 01/09/1967.

Prezzo base d'asta: € 2.367,60

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Bontà n.2, piano Terra
l'immobile si trova in uno stato fatiscente
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 86, Sub. 4, Categoria A4
Destinazione urbanistica: Immobile costruito antecedente al 01/09/1967. Non ha subito modifiche successive

Prezzo base d'asta: € 12.820,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 76/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.367,60

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - Via San Giuseppe n.21, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 85, Categoria A4	Superficie	27,41 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione. Ss rilevano evidenti segni di cedimento dei solai e sfondellamento degli stessi. Gli intonaci interni sono ammalorati e i pavimenti sul grezzo. Gli impianti elettrico, idraulico e scarichi risultano integralmente da rifare. Parimenti i prospetti versano in pessime condezioni e scarso livello manutentivo. L'immobile nel suo complesso versa in stato di abbandono.		
Descrizione:	Immobile posto al piano terra, l'edificio si trova in pessime condizioni.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.820,00

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - Via Bontà n.2, piano Terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 86, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	37,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione. Si rilevano evidenti segni di cedimento dei solai e sfondellamento degli stessi. Gli intonaci interni sono ammalorati e i pavimenti sul grezzo. Gli impianti elettrico, idraulico e scarichi risultano integralmente da rifare. Parimenti i prospetti versano in pessime condizioni e scarso livello manutentivo. L'immobile nel suo complesso versa in stato di abbandono.		
Descrizione:	l'immobile si trova in uno stato fatiscente		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		