

# 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* \*\*\*\*



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



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.

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)

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 <b>18/09/2007</b> al <b>04/06/2025</b>	**** 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.

- 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



**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**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<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		

