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

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

C.r.i.a.s. Cassa regionale per il credito alle imprese artigiane Siciliane

Amco-asset Management Company S.p.a.

contro

Realbuto Marinella
Codice fiscale: RLBMNL87B62G273U
Via Mattarella n. 28/C
90031 - Belmonte Mezzagno (PA)
Nato a Palermo il 22/02/1987

Santangelo Giuseppe
Codice fiscale: SNTGPP81M07G273N
Via Mattarella n. 28/C
90031 - Belmonte Mezzagno (PA)
Nato a Palermo il 07/08/1981

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26de90

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 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 9
Lotto 2 10
Completezza documentazione ex art. 567 10
Titolarità 10
Confini 10
Consistenza 10
Cronistoria Dati Catastali 11
Dati Catastali 11
Precisazioni 11
Patti 12
Stato conservativo 12
Parti Comuni 12
Servitù, censo, livello, usi civici 12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26de90

Caratteristiche costruttive prevalenti 12
Stato di occupazione 12
Provenienze Ventennali 12
Formalità pregiudizievoli 13
Normativa urbanistica 14
Regolarità edilizia 14
Vincoli od oneri condominiali 14
Stima / Formazione lotti 14
Lotto 1 14
Lotto 2 15
Riepilogo bando d'asta 18
Lotto 1 18
Lotto 2 18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2024 del R.G.E. 19
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 2.367,60 19
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 12.820,00 19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26de90

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26de90

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

- Realbuto Marinella (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: RLBMNL87B62G273U
  Via Mattarella n. 28/C
  90031 - Belmonte Mezzagno (PA)
  Nato a Palermo il 22/02/1987

- Santangelo Giuseppe (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: SNTGPP81M07G273N
  Via Mattarella n. 28/C
  90031 - Belmonte Mezzagno (PA)
  Nato a Palermo il 07/08/1981

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Realbuto Marinella (Proprietà 1/2)

- Santangelo Giuseppe (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 Convenzionale	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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26de90

Dal **07/10/2010** al **22/04/2025**	REALBUTO Marinella nata a PALERMO (PA) il 22/02/1987 RLBMNL87B62G273U -Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con SANTANGELO GIUSEPPE SANTANGELO Giuseppe nato a PALERMO (PA) il 07/08/1981 SNTGPP81M07G273N - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con REALBUTO MARINELLA	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 esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non risultano contratti di locazionein essere

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.

PARTI COMUNI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26de90

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

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 13/05/1971 al 14/04/1980</td><td rowspan="8">FERRARO Giuseppe nato a BELMONTE MEZZAGNO (PA) il 01/01/1925 - Proprietà 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: FRRGPP25A01A764B</td><td>Atti di vendita</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Santi Giuseppe Bruno</td><td>13/05/1971</td><td>52294</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Trascrizione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Palermo</td><td>07/06/1971</td><td>20139</td><td>15551</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Registrazione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td>Palermo</td><td>24/05/1971</td><td>7228</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 14/04/1980 al 07/10/2010</td><td rowspan="8">BARRALE Maria Giuseppa nata a BELMONTE MEZZAGNO (PA) il 10/01/1935 - Proprietà 7/21 FERRARO Andrea nato a BELMONTE MEZZAGNO (PA) il 20/03/1969 - Proprietà 2/21 FERRARO Gaetano</td><td>Dichiarazione di successione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td></td><td>14/04/1980</td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Trascrizione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26de90

	nato a BELMONTE MEZZAGNO (PA) il 29/09/1957 - Proprietà 2/21 FERRARO Giacomo nato a PALERMO (PA) il 18/01/1976 - Proprietà 2/21 5 FERRARO Giorgio nato a BELMONTE MEZZAGNO (PA) il 22/03/1960 - Proprietà 2/21 FERRARO Giovanni nato a BELMONTE MEZZAGNO (PA) il 21/05/1948 - Proprietà 2/21 FERRARO Giuseppa Maria nata a PALERMO (PA) il 21/07/1961 - Proprieta' 2/21 FERRARO Salvatore nato a BELMONTE MEZZAGNO (PA) il 20/08/1953 - Proprietà 2/21 Codice Fiscale/P.IVA: BRRMGS35A50A764R	**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 Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.
  Contro Realbuto Marinella, Santangelo Giuseppe
- **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 Serit Sicilia S.p.a.
  Contro Santangelo Giuseppe

Trascrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26de90

- **Pignoramento**
  Trascritto a Palermo il 02/04/2014
  Reg. gen. 14152 - Reg. part. 11500
  Quota: 1
  A favore di C.r.i.a.s. Cassa regionale per il credito alle imprese artigiane Siciliane
  Contro Realbuto Marinella, Santangelo Giuseppe
  Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
  Trascritto a Palermo il 15/05/2024
  Reg. gen. 23689 - Reg. part. 19030
  Quota: 1
  A favore di Amco-asset Management Company S.p.a.
  Contro Realbuto Marinella, Santangelo Giuseppe
  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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26de90

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:

- Santangelo Giuseppe (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: SNTGPP81M07G273N
  Via Mattarella n. 28/C
  90031 - Belmonte Mezzagno (PA)
  Nato a Palermo il 07/08/1981
- Realbuto Marinella (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: RLBMNL87B62G273U
  Via Mattarella n. 28/C
  90031 - Belmonte Mezzagno (PA)
  Nato a Palermo il 22/02/1987

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26de90

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**	REALBUTO Marinella nata a PALERMO (PA) il 22/02/1987 RLBMNL87B62G273U - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con SANTANGELO GIUSEPPE SANTANGELO Giuseppe nato a PALERMO (PA) il 07/08/1981 SNTGPP81M07G273N - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con REALBUTO MARINELLA	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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26de90

PATTI

Non risultano contratti di locazionein 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

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Dal 13/05/1971 al 07/10/2010</td><td rowspan="4">BARRALE Maria nato a BELMONTE MEZZAGNO (PA) il 10/01/1935 - Proprietà 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: BRRMGS35A50A764R</td><td colspan="4">Atto di vendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Santi Giuseppe Bruno</td><td>13/05/1971</td><td>52295</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26de90

		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 Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.
  Contro Realbuto Marinella, Santangelo Giuseppe
- **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 Serit Sicilia S.p.a.
  Contro Santangelo Giuseppe

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Palermo il 02/04/2014
  Reg. gen. 14152 - Reg. part. 11500
  Quota: 1
  A favore di C.r.i.a.s. Cassa regionale per il credito alle imprese artigiane Siciliane
  Contro Realbuto Marinella, Santangelo Giuseppe
  Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
  Trascritto a Palermo il 15/05/2024
  Reg. gen. 23689 - Reg. part. 19030
  Quota: 1
  A favore di Amco-asset Management Company S.p.a.
  Contro Realbuto Marinella, Santangelo Giuseppe
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26de90

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26de90

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: €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26de90

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

Deprezzamenti

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26de90

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

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26de90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26de90

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		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26de90