

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Zaffuto Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	4
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	5
Consistenza.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	6
Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	6
Stato di occupazione.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....	7

<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....</u>	<u>7</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>8</u>
<u>Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....</u>	<u>8</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>8</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>10</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>10</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 77/2022 del R.G.E.....</u>	<u>11</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>11</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia.....</u>	<u>12</u>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 22/09/2022, il sottoscritto Per. Zaffuto Giovanni, con studio in Via Giuseppe Mulè, 9 - 90018 - Termini Imerese (PA), email gzaffuto@alice.it, PEC geologogiovannizaffuto@pec.it, Tel. 091 8141100, Fax 091 8141100, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Trattasi di un fabbricato realizzato in verde agricolo con regolare Concessione Edilizia n° 13 del 18/05/1990 ad una elevazione fuori terra con struttura portante in cemento armato.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Trattasi di terreno ricadente urbanisticamente in Zona Omogenea Territoriale di Verde Agricolo (Zona "E"). Si ubica nella zona pedemontana facente capo al massiccio calcareo-dolomitico di Monte S. Calogero.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Il predetto appezzamento di terreno si ubica contigualmente alla particella n° 846.

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 agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Sig.***** è in regime di separazione legale dei beni

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Come da atto di Donazione n° Rep. 6380 del 07/11/1989 rogato dal Notaio Candioto Francesco di Termini Imerese, l'appezzamento agricolo risulta confinante con

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,21 mq	76,50 mq	1,00	76,50 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				76,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6081,00 mq	6081,00 mq	1,00	6081,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6081,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6081,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1625,00 mq	1625,00 mq	1,00	1625,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1625,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				1625,00 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

L'intestatario catastale del bene coincide con l'esecutato Sig.*****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Catasto fabbricati (CF)											
Sezione	Dati identificativi			Dati di classamento							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	1158			A7	3	76.50		303,12 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Foglio	Dati identificativi		Porz.	Dati di classamento						
	Part.	Sub.		Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
50	846				Oliveto					

Corrispondenza catastale

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** e dalla sua famiglia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

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



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 01/07/2022

Reg. gen. 32659 - Reg. part. 25901

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

L'immobile è stato realizzato in conformità alla Legge Nazionale del 17/08/1942 n° 1150, Legge Regionale n° 71 del 27/12/1978 e Legge Regionale del 02/02/1974 n° 64.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA



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.

L'immobile è stato eseguito in forza del titolo abilitativo costituito dalla Concessione Edilizia n° 13 del 18/05/1990 rilasciata dal Comune di Termini Imerese.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 idrico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A seguito dell'accesso peritale eseguito, è stata accertata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato.

L'unica difformità riscontrata è rappresentata da una diversa disposizione spaziale di un tramezzo, la cui descrizione è appositamente riportata sulla relazione tecnica di supporto.

Si attesta l'esistenza degli impianti anche se l'immobile non è provvisto di agibilità e conseguentemente di conformità degli impianti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA CORTEVECCHIA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che il manufatto è stato realizzato tenendo conto dell'estensione degli appezzamenti di terreno costituiti dalle particelle nn° 846 e 847 del foglio di mappa n 50 del catasto terreni, si è ritenuto utile considerare un unico lotto di vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevicchia

Trattasi di un fabbricato realizzato in verde agricolo con regolare Concessione Edilizia n° 13 del 18/05/1990 ad una elevazione fuori terra con struttura portante in cemento armato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 1158, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 846, Qualità Oliveto Valore di stima del bene: € 40.044,69

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia

Trattasi di terreno ricadente urbanisticamente in Zona Omogenea Territoriale di Verde Agricolo (Zona "E"). Si ubica nella zona pedemontana facente capo al massiccio calcareo-dolomitico di Monte S. Calogero.

Valore di stima del bene: € 6.923,72

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia

Il predetto appezzamento di terreno si ubica contigualmente alla particella n° 846.

Valore di stima del bene: € 1.850,19

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia	76,50 mq	523,46 €/mq	€ 40.044,69	100,00%	€ 40.044,69
Bene N° 2 - Terreno Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia	6081,00 mq	1.138,00 €/mq	€ 692.372,00	100,00%	€ 6.923,72
Bene N° 3 - Terreno Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia	1625,00 mq	11.385,00 €/mq	€ 1.850,19	100,00%	€ 1.850,19
				Valore di stima:	€ 48.818,60

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 13/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Zaffuto Giovanni

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia

Trattasi di un fabbricato realizzato in verde agricolo con regolare Concessione Edilizia n° 13 del 18/05/1990 ad una elevazione fuori terra con struttura portante in cemento armato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 1158, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 846, Qualità Oliveto

Destinazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato in conformità alla Legge Nazionale del 17/08/1942 n° 1150, Legge Regionale n° 71 del 27/12/1978 e Legge Regionale del 02/02/1974 n° 64.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia

Trattasi di terreno ricadente urbanisticamente in Zona Omogenea Territoriale di Verde Agricolo (Zona "E"). Si ubica nella zona pedemontana facente capo al massiccio calcareo-dolomitico di Monte S. Calogero.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia

Il predetto appezzamento di terreno si ubica contigualmente alla particella n° 846.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 77/2022 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia		
Diritto reale:	Quota		
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo	Superficie	76,50 mq
	Identificato al catasto Fabbricati		
	- Fg. 50, Part. 1158, Categoria A7		
	Identificato al catasto Terreni -		
	Fg. 50, Part. 846, Qualità Oliveto		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato realizzato in verde agricolo con regolare Concessione Edilizia n° 13 del 18/05/1990 ad una elevazione fuori terra con struttura portante in cemento armato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** e dalla sua famiglia.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia		
Diritto reale:	Quota		
Tipologia immobile:	Terreno	Superficie	6081,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno ricadente urbanisticamente in Zona Omogenea Territoriale di Verde Agricolo (Zona "E"). Si ubica nella zona pedemontana facente capo al massiccio calcareo-dolomitico di Monte S. Calogero.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Termini Imerese (PA) - Contrada Cortevecchia		
Diritto reale:	Quota		
Tipologia immobile:	Terreno	Superficie	1625,00 mq
Descrizione:	Il predetto appezzamento di terreno si ubica contigualmente alla particella n° 846.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA
CORTEVECCHIA**



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 01/07/2022

Reg. gen. 32659 - Reg. part. 25901

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

