

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Aiena Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 180/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.800,00	13

All'udienza del 09/01/2025, il sottoscritto Ing. Aiena Luca, con studio in Via del Frassino, 7B - 90036 - Misilmeri (PA), email lucaaiena@gmail.com, PEC luca.aiena@pec.it, Tel. 3490090803, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Distributore di carburante ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - STRADA PROVINCIALE 52 n. SNC Piano T (Coord. Geografiche: 37.916918, 14.190014)

DESCRIZIONE

Trattasi di area di servizio carburanti dismessa, prospiciente la S.P.52 KM 20+950 - S.M. Castelverde (PA). L'unità immobiliare è dotata di area esterna di manovra, casotto e servizi igienici.

L'impianto di distribuzione carburanti è dotato di:

n°2 serbatoi per Benzina senza piombo ciascuno da mc. 7,00;

n°1 serbatoio per Gasolio da mc. 10,00;

n°1 serbatoio per Olio Lubrificante da mc. 0,30;

n°2 distributori di singoli di Benzina senza piombo;

n°1 distributore singolo di Gasolio;

n°1 miscelatore;

n°1 chiosco prefabbricato di mq. 12;

Terreno di mq. 221.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Distributore di carburante ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - STRADA PROVINCIALE 52 n. SNC Piano T

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

NORD: SP 52
SUD: P.lla 2
EST: P.lla 328
OVEST: P.lla 622

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Piazzale/Area di manovra	207,00 mq	207,00 mq	0,2	41,40 mq	0,00 m	
Uffici/Bottega	14,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				55,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/02/2004 al 27/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 463 Categoria E3 Rendita € 1.104,00

Dal 27/12/2004 al 25/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 463 Categoria E3 Rendita € 1.104,00
Dal 25/07/2018 al 20/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 463 Categoria E3 Rendita € 1.104,00
Dal 20/05/2021 al 16/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 463 Categoria E3 Rendita € 1.104,00

Corrispondenza tra i dati catastali e quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	463			E3				1104 €		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
36	463				Ente Urbano					

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi esterni.

PRECISAZIONI

Distributore di carburanti dismesso.

STATO CONSERVATIVO

L'impianto risulta in stato di abbandono, con evidenti condizioni di degrado generalizzato: strutture metalliche ossidate, rivestimenti deteriorati, serbatoi e linee interrate potenzialmente compromessi per mancata manutenzione prolungata, impianti elettrici e di erogazione inattivi e presumibilmente non conformi agli standard di sicurezza attuali.

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

N.D

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il distributore di carburanti è composto da una piazzola di distribuzione in conglomerato bituminoso, con isola di erogazione dotata di colonnine distributrici.

È presente un fabbricato di servizio in muratura, di modeste dimensioni, adibito a ufficio e locale igienico, con struttura portante in laterizio o blocchi cementizi intonacati, solaio di copertura piano in laterocemento.

Infissi in ferro, pavimentazione interna in ceramica, impianto elettrico e idrico essenziale.

L'intera area è priva di recinzione, con accesso carrabile e pedonale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Impianto non in funzione da qualche anno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2004 al 25/07/2018	**** Omissis ****	ATTO DI SCISSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DRAGO TOMMASO	27/12/2004	200823	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BONAFEDE LUCA	25/07/2018	4430	
		Trascrizione			
Dal 25/07/2018 al 20/05/2021	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BONAFEDE LUCA	20/05/2021	8776	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 20/05/2021	**** Omissis ****				
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BONAFEDE LUCA	20/05/2021	8776	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Atto di provenienza verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PALERMO aggiornate al 02/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Si riscontrano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

ISCRIZIONE del 11/03/2021 - Registro Particolare 1170 Registro Generale 11474
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 756/2020 del 11/11/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

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

Sede MAZARA DEL VALLO (TP) Codice fiscale 02538250818
Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

Contro **** Omissis ****

Sede BELMONTE MEZZAGNO (PA) Codice fiscale 06538250827R
Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

Art 77 - Zone E1 "Aree agricole non irrigue" del vigente P.U.C. , regolate dall'art. 77 delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comprensoriale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Autorizzazione edilizia n. 5629 del 24 aprile 1970, rilasciata dal comune di San Mauro Castelverde. Si segnala l'assenza all'interno degli archivi comunali di documentazione cartacea riferita ai titoli edilizi.

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.

APE non necessario.

Esercizio dell'attività di commercio al dettaglio di carburante Decreto dell'Assessorato Industria Dipartimento Regionale Industria Dirigente del Servizio VI Dismissioni Partecipazioni Regionali e Carburanti n.1728 del 13 novembre 2008.

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** - Distributore di carburante ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - STRADA PROVINCIALE 52 n. SNC Piano T
Trattasi di area di servizio carburanti dismessa, prospiciente la S.P.52 KM 20+950 - S.M. Castelverde (PA). L'unità immobiliare è dotata di area esterna di manovra, casotto e servizi igienici. L'impianto di distribuzione carburanti è dotato di: n°2 serbatoi per Benzina senza piombo ciascuno da mc. 7,00; n°1 serbatoio per Gasolio da mc. 10,00; n°1 serbatoio per Olio Lubrificante da mc. 0,30; n°2 distributori di singoli di Benzina senza piombo; n°1 distributore singolo di Gasolio; n°1 miscelatore; n°1 chiosco prefabbricato di mq. 12; Terreno di mq. 221.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 463, Categoria E3 al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 463, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 72.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Distributore di carburante San Mauro Castelverde (PA) - STRADA	55,40 mq	1.300,00 €/mq	€ 72.000,00	100,00%	€ 72.000,00

PROVINCIALE 52 n. SNC Piano T				
Valore di stima:				€ 72.000,00

Valore di stima: € 72.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione (costi per ripristino ed avvio)	30000,00	€
Vendita forzata	10,00	%

Valore finale di stima: € 37.800,00

Per la valutazione del bene, è stato utilizzato il metodo di capitalizzazione dei redditi, secondo gli IVS. Questo è uno strumento fondamentale per la valutazione di beni immobiliari produttivi, basato sull'analisi del loro potenziale di reddito e sull'applicazione di tassi di capitalizzazione appropriati, nel rispetto degli standard internazionali di valutazione.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Stazione di servizio carburanti non attiva, in cattivo stato di manutenzione ed uso.

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.

Misilmeri, li 02/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Aiena Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza



- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Google maps



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Distributore di carburante ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - STRADA PROVINCIALE 52 n. SNC Piano T
Trattasi di area di servizio carburanti dismessa, prospiciente la S.P.52 KM 20+950 - S.M. Castelverde (PA). L'unità immobiliare è dotata di area esterna di manovra, casotto e servizi igienici. L'impianto di distribuzione carburanti è dotato di: n°2 serbatoi per Benzina senza piombo ciascuno da mc. 7,00; n°1 serbatoio per Gasolio da mc. 10,00; n°1 serbatoio per Olio Lubrificante da mc. 0,30; n°2 distributori di singoli di Benzina senza piombo; n°1 distributore singolo di Gasolio; n°1 miscelatore; n°1 chiosco prefabbricato di mq. 12; Terreno di mq. 221.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 463, Categoria E3 al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 463, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Art 77 - Zone E1 "Aree agricole non irrigue" del vigente P.U.C. , regolate dall'art. 77 delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comprensoriale.

Prezzo base d'asta: € 37.800,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 180/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.800,00

Bene N° 1 - Distributore di carburante			
Ubicazione:	San Mauro Castelveverde (PA) - STRADA PROVINCIALE 52 n. SNC Piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Distributore di carburante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 463, Categoria E3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 463, Qualità Ente Urbano	Superficie	55,40 mq
Stato conservativo:	L'impianto risulta in stato di abbandono, con evidenti condizioni di degrado generalizzato: strutture metalliche ossidate, rivestimenti deteriorati, serbatoi e linee interrate potenzialmente compromessi per mancata manutenzione prolungata, impianti elettrici e di erogazione inattivi e presumibilmente non conformi agli standard di sicurezza attuali.		
Descrizione:	Trattasi di area di servizio carburanti dismessa, prospiciente la S.P.52 KM 20+950 - S.M. Castelveverde (PA). L'unità immobiliare è dotata di area esterna di manovra, casotto e servizi igienici. L'impianto di distribuzione carburanti è dotato di: n°2 serbatoi per Benzina senza piombo ciascuno da mc. 7,00; n°1 serbatoio per Gasolio da mc. 10,00; n°1 serbatoio per Olio Lubrificante da mc. 0,30; n°2 distributori di singoli di Benzina senza piombo; n°1 distributore singolo di Gasolio; n°1 miscelatore; n°1 chiosco prefabbricato di mq. 12; Terreno di mq. 221.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		