
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Baldanza Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	4
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Stato conservativo	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2025 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 17.000,00	17

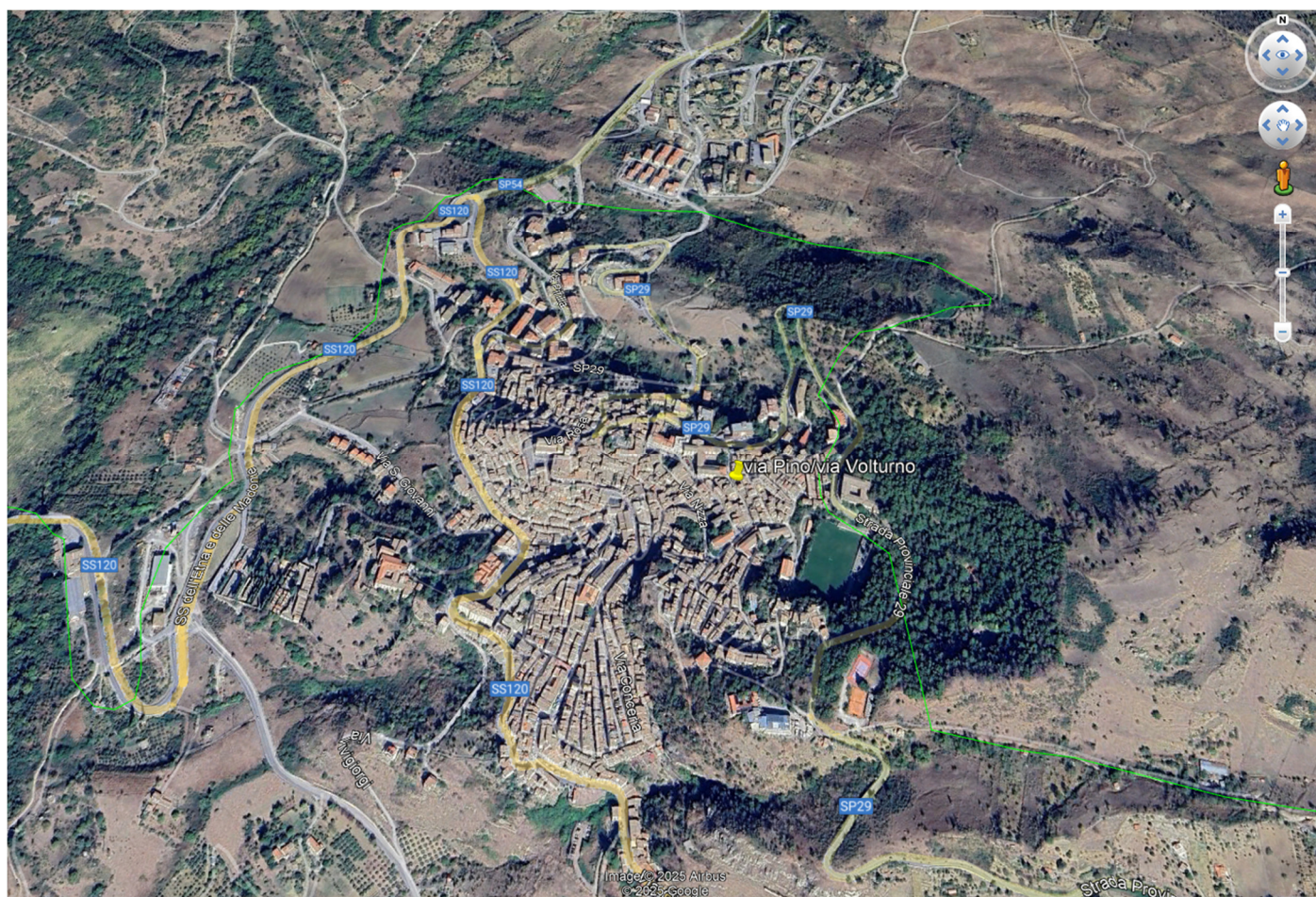
INCARICO

All'udienza del 21/03/2025, il sottoscritto Ing. Baldanza Salvatore, con studio in Via Roma, 38 - 90018 - Termini Imerese (PA), email s.baldanza66@gmail.com, PEC salvatore.baldanza@ordineingpa.it, Tel. 091 81 12 444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/03/2025 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 Petralia Sottana (PA) - via Pino, 5-7 (Coord. Geografiche: 37.807694510, 14.09435257315)





Prospetto via Pino



Prospetto via Volturmo

DESCRIZIONE

Immobile individuato in catasto al Fg. MU, p.lla 1182 sub 3 e 1183, unite di fatto.

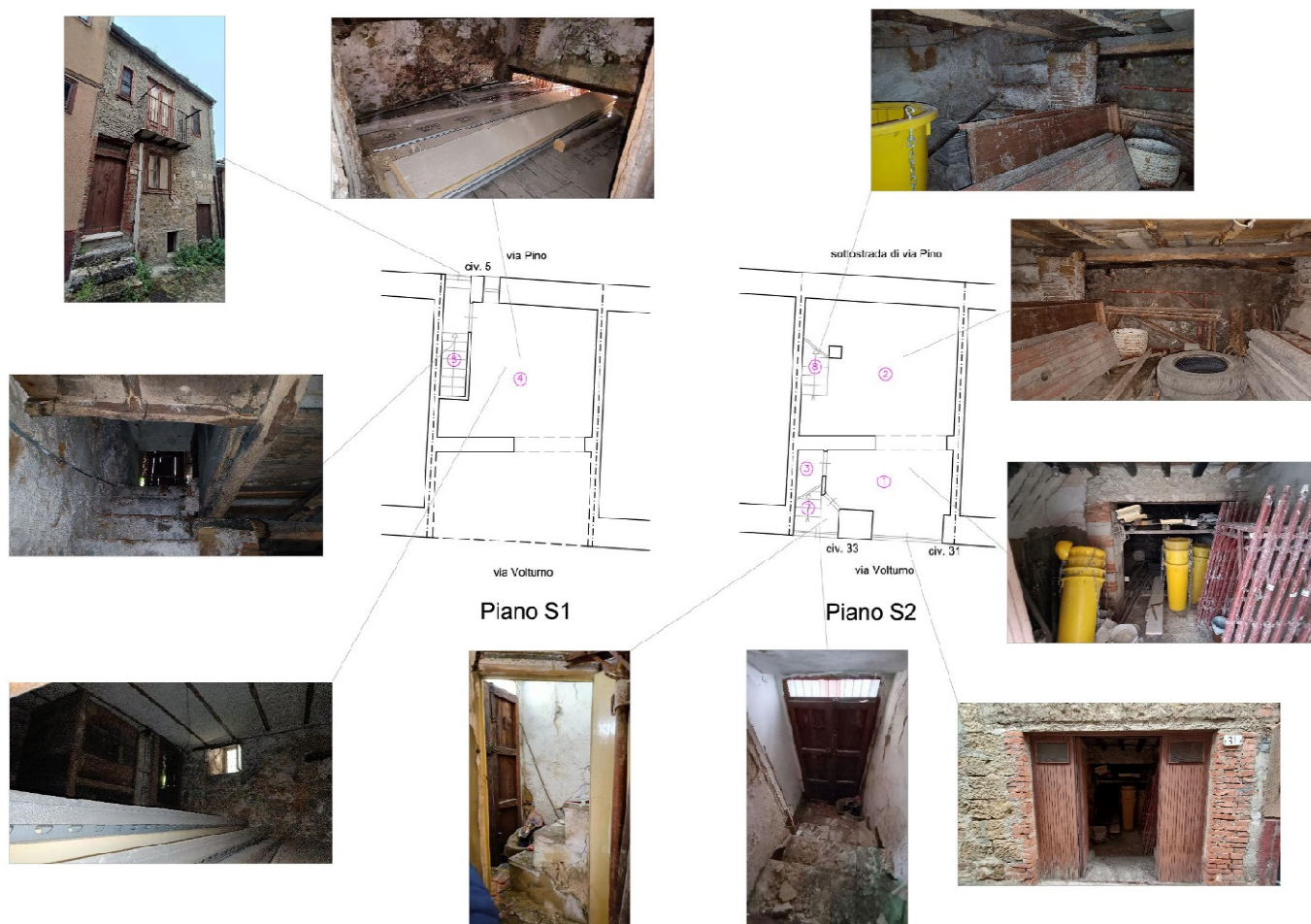
Trattasi di una palazzina a due elevazioni f.t. e due seminterrati con accesso rispettivamente dai civici 5-7 di via Pino e da via Volturmo ai civici 31-33 a Petralia Sottana.

A **piano terra** troviamo un ingresso (1), un soggiorno (3), una cucina abitabile (2), piccolo wc-lavanderia (5) ed un ripostiglio soprascala (4).

Un vano scala (6) porta al **piano primo** ove troviamo rispettivamente due camere (1 e 3) ed una lavanderia (2).



Un altro vano scala (7) collega invece il piano terra al **piano S2** dove troviamo due ambienti (1 e 2) ad uso cantina, ed un ripostiglio (3). Dall'ambiente 2 del piano S2 si diparte una scala (8) che porta al superiore soppalco (4), considerato **piano S1**, ed in esterno, al civico 5 di via Pino. Va precisato che questa scala ha caratteristiche che la rendono del tutto inutilizzabile (altezza minima ben al di sotto di 2,4 m, alzate esagerate e pedate insufficienti).



Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue.

Ai piani terra e primo abbiamo pavimenti per lo più in marmette di cemento, pareti e soffitti intonacati al civile e rifinite con idropittura lavabile, non troviamo doccia o vasca ma soltanto wc che ha le pareti rivestite in ceramica e sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno con o senza vetrature come pure gli infissi esterni con vetro singolo e scuretti interni in legno.

I piani S1 e S2 sono completamente al grezzo.

Solai di interpiano e copertura (a falde) sono per lo più in travi e tavole di legno.

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario (mediocri) sono allacciati alle reti cittadine; gli scarichi recapitano in pubblica fognatura. Non c'è riscaldamento. L'acqua calda sanitaria è prodotta mediante apparecchi elettrici posti nel wc di piano terra e nella lavanderia di primo piano.

Non vengono esibite dichiarazioni di conformità.

L'intero immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) il cui costo è stimato in € 250,00, presenta segni di umidità da infiltrazione ed in particolare nelle pareti controterra; delle lesioni si ravvisano nella muratura portante.

In conclusione il fabbricato si presenta in condizioni mediocri con evidenti carenze sia strutturali che igienico-sanitarie. Tuttavia la costruzione è ubicata in posizione favorevole, nelle vicinanze di scuole e parcheggi, è raggiungibile in auto, e quasi tutti gli ambienti hanno affacci verso l'esterno e tali da essere sufficientemente aeroilluminati.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Petralia Sottana (PA) - via Pino, 5-7

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 comunione legale dei beni.

CONFINI

Le due unità, catastalmente distinte ma unite di fatto, fanno parte di un fabbricato che confina a Nord con le p.lle 1180 e 1181, a Sud con la p.lla 1184, a Est con la via Pino e a Ovest con la via Volturno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	30,00 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	2,70 m	S2
Abitazione	35,00 mq	40,50 mq	1	40,50 mq	3,25 m	PT
Abitazione	37,00 mq	41,50 mq	1	41,50 mq	2,70 m	P1
Balconi piano 1	2,40 mq	2,40 mq	0,25	0,60 mq	2,70 m	P1
Totale superficie convenzionale:				120,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie in pianta dei muri perimetrali in comune è contata al 50% (comunque fino ad uno spessore di 50 cm). La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio (Codice delle valutazioni immobiliari).

La superficie del piano S1 (soppalco) non viene considerata perché l'altezza non consente, allo stato, alcun utilizzo. La stessa potrebbe piuttosto valere ai fini di una redistribuzione delle altezze nel caso di una futura ristrutturazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Comune di PETRALIA SOTTANA (PA) Foglio MU Particella 1182 Sub. 3:

1.**** Omissis **** dal 28/08/1987 al 18/05/1993

- 1.**** Omissis **** dal 18/05/1993 al 09/06/1995; Diritto di: Proprietà per 6/81
- 2.**** Omissis **** dal 18/05/1993 al 09/06/1995; Diritto di: Proprietà per 27/81
- 3.**** Omissis **** dal 18/05/1993 al 09/06/1995; Diritto di: Proprietà per 18/81
- 4.**** Omissis **** dal 18/05/1993 al 09/06/1995; Diritto di: Proprietà per 4/81
- 5.**** Omissis **** dal 18/05/1993 al 09/06/1995; Diritto di: Proprietà per 4/81
- 6.**** Omissis **** dal 18/05/1993 al 09/06/1995; Diritto di: Proprietà per 18/81
- 7.**** Omissis **** dal 18/05/1993 al 09/06/1995; Diritto di: Proprietà per 4/81

- 1.**** Omissis **** dal 09/06/1995 al 05/03/1996; Diritto di: Proprietà per 6/81
- 2.**** Omissis **** dal 09/06/1995 al 05/03/1996; Diritto di: Proprietà per 27/81
- 3.**** Omissis **** dal 09/06/1995 al 05/03/1996; Diritto di: Proprietà per 18/81
- 4.**** Omissis **** dal 09/06/1995 al 05/03/1996; Diritto di: Proprietà per 4/81
- 5.**** Omissis **** dal 09/06/1995 al 05/03/1996; Diritto di: Proprietà per 4/81
- 6.**** Omissis **** dal 09/06/1995 al 05/03/1996; Diritto di: Proprietà per 4/81
- 7.**** Omissis **** dal 09/06/1995 al 05/03/1996; Diritto di: Proprietà per 18/81

- 1.**** Omissis **** dal 05/03/1996 al 09/03/2007; Diritto di: Proprietà per 12/162
- 2.**** Omissis **** dal 05/03/1996 al 09/03/2007; Diritto di: Proprietà per 63/162
- 3.**** Omissis **** dal 05/03/1996 al 09/03/2007; Diritto di: Proprietà per 17/162
- 4.**** Omissis **** dal 05/03/1996 al 09/03/2007; Diritto di: Proprietà per 17/162
- 5.**** Omissis **** dal 05/03/1996 al 09/03/2007; Diritto di: Proprietà per 17/162
- 6.**** Omissis **** dal 05/03/1996 al 09/03/2007; Diritto di: Proprietà per 36/162

1.**** Omissis **** dal 09/03/2007 ad oggi; Diritto di: Proprietà per 1/1

Comune di PETRALIA SOTTANA (PA) Foglio MU Particella 1183:

- 1.**** Omissis **** dall'impianto al 18/05/1993; Diritto di: Proprietà per 1/2
- 2.**** Omissis **** dall'impianto al 18/05/1993; Diritto di: Proprietà per 1/2

- 1.**** Omissis **** dal 18/05/1993 al 09/06/1995; Diritto di: Proprietà per 3/81
- 2.**** Omissis **** dal 18/05/1993 al 09/06/1995; Diritto di: Proprietà per 54/81
- 3.**** Omissis **** dal 18/05/1993 al 09/06/1995; Diritto di: Proprietà per 9/81
- 4.**** Omissis **** dal 18/05/1993 al 09/06/1995; Diritto di: Proprietà per 2/81
- 5.**** Omissis **** dal 18/05/1993 al 09/06/1995; Diritto di: Proprietà per 2/81
- 6.**** Omissis **** dal 18/05/1993 al 09/06/1995; Diritto di: Proprietà per 2/81
- 7.**** Omissis **** dal 18/05/1993 al 09/06/1995; Diritto di: Proprietà per 9/81

1.**** Omissis **** dal 09/06/1995 al 05/03/1996; Diritto di: Proprietà per 3/81
 2.**** Omissis **** dal 09/06/1995 al 05/03/1996; Diritto di: Proprietà per 54/81
 3.**** Omissis **** dal 09/06/1995 al 05/03/1996; Diritto di: Proprietà per 9/81
 4.**** Omissis **** dal 09/06/1995 al 05/03/1996; Diritto di: Proprietà per 2/81
 5.**** Omissis **** dal 09/06/1995 al 05/03/1996; Diritto di: Proprietà per 2/81
 6.**** Omissis **** dal 09/06/1995 al 05/03/1996; Diritto di: Proprietà per 2/81
 7.**** Omissis **** dal 09/06/1995 al 05/03/1996; Diritto di: Proprietà per 9/81

1.**** Omissis **** dal 05/03/1996 al 09/03/2007; Diritto di: Proprietà per 3/81
 2.**** Omissis **** dal 05/03/1996 al 09/03/2007; Diritto di: Proprietà per 36/81
 3.**** Omissis **** dal 05/03/1996 al 09/03/2007; Diritto di: Proprietà per 11/81
 4.**** Omissis **** dal 05/03/1996 al 09/03/2007; Diritto di: Proprietà per 11/81
 5.**** Omissis **** dal 05/03/1996 al 09/03/2007; Diritto di: Proprietà per 11/81
 6.**** Omissis **** dal 05/03/1996 al 09/03/2007; Diritto di: Proprietà per 9/81

1.**** Omissis **** dal 09/03/2007 ad oggi; Diritto di: Proprietà per 1/1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	1182	3		A4		3,5	54 mq		S2-S1-T-1	
	MU	1183			A4		2,5	48 mq		T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

Le due unità immobiliari sono unite di fatto. Occorrerà effettuare un aggiornamento catastale mediante DOCFA (fusione e aggiornamento grafico). La spesa è stimata in € 500,00.

STATO CONSERVATIVO

L'intero immobile si presenta in condizioni mediocri, con le fattezze dell'epoca di realizzazione/modificazione. Necessita pertanto di una consistente opera di ristrutturazione nella quale dovranno essere riviste le quote di imposta dei solai intermedi e le conseguenti altezze di interpiano, per una migliore fruibilità ai fini abitativi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Identificativo catastale: FG. MU P.lle 1182 sub 3 e 1183, unite di fatto.

Fabbricato a due elevazioni f.t. e due piani seminterrati, con accesso da via Pino e via Volturmo.

Esposizione: Est e Ovest

Altezza interna utile: prevalentemente 2,7 m (a ristrutturazione ultimata)

Str. verticali: Muratura

Solai: Travi e tavole di legno

Copertura fabbricato: Tetto in legno a due falde

Pareti interne PT e P1: finiture al civile

Pareti interne PS1 e PS2: al grezzo

Pareti esterne: muratura a vista

Pavimentazione interna PT e P1: marmette di cemento e graniglia

Pavimentazione interna PS1 e PS2: al grezzo

Rivestimenti wc: in ceramica

Sanitari: in porcellana

Infissi esterni: portoni esterni in legno; finestre in legno con vetratura singola e scuretti interni in legno.

Infissi interni: in legno con o senza vetratura

Scale interne: per lo più rivestita in mattoni di cotto

Impianto elettrico: a vista in condizioni mediocri - manca di dichiarazione di conformità

Impianto idrico-sanitario: connesso alle reti cittadine - manca di dichiarazione di conformità

Impianto termico: mancante

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

U.I. Foglio MU Particella 1182 subalterno 3.

1) Atto Notarile pubblico di compravendita a rogito atto Dott. Bica Vito Notaio in Palermo del 09/03/2007 rep.20482/8293 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo del 28/03/2007 al n.15204 di formalità;

favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

contro: **** Omissis **** per i diritti di 12/162 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 17/162 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 17/162 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 17/162 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 36/162 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 21/162, **** Omissis **** per i diritti di 21/162 di piena proprietà e **** Omissis **** per i diritti di 21/162 di piena proprietà.

2) Atto per causa di morte, Denuncia di Successione Ufficio del Registro di Milano del 02/05/2005 rep.494/2005 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo del 05/11/2005 al n.35073 di formalità;

favore: **** Omissis **** per i diritti di 21/162, **** Omissis **** per i diritti di 21/162 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 21/162 di piena proprietà

contro: **** Omissis **** per i diritti di 63/162 di piena proprietà.

3) Atto per causa di morte, Denuncia di Successione Testamentaria Ufficio del Registro di Petralia Sottana del 17/01/1997 rep.433/396 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo del 10/03/1997 al n.6967 di formalità;

favore: **** Omissis **** per i diritti di 9/162 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 9/162 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 9/162 di piena proprietà e **** Omissis **** per i diritti di 27/162 di piena proprietà;

contro: **** Omissis **** per i diritti di 54/162.

4) Atto per causa di morte, Denuncia di Successione Testamentaria Ufficio del Registro di Como del 02/10/1996 rep.1431/1996 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo del 20/02/2007 al n.8179 di formalità;

favore: **** Omissis **** per i diritti di 36/162 di piena proprietà

contro: **** Omissis **** per i diritti di 36/162.

5) Atto per causa di morte, Denuncia di Successione Ufficio del Registro di Rho del 18/05/1993 rep.746/135 trascritto presso Palermo del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo del 22/05/1995 al n.14352 di formalità;

favore: **** Omissis **** per i diritti di 12/162 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 8/162 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 8/162 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 8/162 di piena proprietà

contro: **** Omissis **** per i diritti di 36/162 di piena proprietà.

6) Atto per causa di morte, Denuncia di Successione Ufficio del Registro di Petralia Sottana rep.78/385 trascritto presso Palermo del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo del 11/05/1985 al n.13917 di formalità;

favore: **** Omissis **** per i diritti di 2/9 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 2/9 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 2/9 di piena proprietà e **** Omissis **** per i diritti di 3/9 di piena proprietà

7) Al Sig. **** Omissis **** i beni pervennero per giusti titoli ante 1957.

U.I. Foglio MU Particella 1183.

1) Atto Notarile pubblico di compravendita a rogito atto Dott. Bica Vito Notaio in Palermo del 09/03/2007 rep.20482/8293 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo del 28/03/2007 al n.15204 di formalità;

favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

contro: **** Omissis **** per i diritti di 6/162 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 22/162 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 22/162 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 22/162 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 18/162 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 24/162, **** Omissis **** per i diritti di 24/162 di piena proprietà e **** Omissis **** per i diritti di 24/162 di piena proprietà.

2) Atto per causa di morte, Denuncia di Successione Ufficio del Registro di Milano del 02/05/2005 rep.494/2005 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo del

05/11/2005 al n.35073 di formalità;

favore: **** Omissis **** per i diritti di 24/162, **** Omissis **** per i diritti di 24/162 di piena proprietà e **** Omissis **** per i diritti di 24/162 di piena proprietà

contro: **** Omissis **** per i diritti di 72/162 di piena proprietà.

3) Atto per causa di morte, Denuncia di Successione Testamentaria Ufficio del Registro di Petralia Sottana del 17/01/1997 rep.433/396 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo del 10/03/1997 al n.6967 di formalità;

favore: **** Omissis **** per i diritti di 18/162 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 18/162 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 18/162 di piena proprietà e **** Omissis **** per i diritti di 54/162 di piena proprietà;

contro: **** Omissis **** per i diritti di 108/162.

4) Atto per causa di morte, Denuncia di Successione Testamentaria Ufficio del Registro di Como del 02/10/1996 rep.1431/1996 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo del 20/02/2007 al n.8179 di formalità;

favore: **** Omissis **** per i diritti di 18/162 di piena proprietà

contro: **** Omissis **** per i diritti di 18/162.

5) Atto per causa di morte, Denuncia di Successione Ufficio del Registro di Rho del 18/05/1993 rep.746/135 trascritto presso Palermo del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo del 22/05/1995 al n.14352 di formalità;

favore: **** Omissis **** per i diritti di 6/162 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 4/162 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 4/162 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 4/162 di piena proprietà

6) Atto per causa di morte, Denuncia di Successione Ufficio del Registro di Petralia Sottana rep.78/385 trascritto presso Palermo del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo del 11/05/1985 al n.13917 di formalità;

favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/9 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 1/9 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 1/9 di piena proprietà e **** Omissis **** per i diritti di 1/6 di piena proprietà

7) Ai signori **** Omissis **** i beni pervennero per giusti titoli ante 1957.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca volontaria n.14710 del 07/08/2007

favore: **** Omissis ****

contro: **** Omissis ****, per € 52.500,00 di cui capitale € 35.000,00 durata anni 20 e giorni 1, derivante da Mutuo Fondiario Bica Vito Notaio in Palermo del 02/08/2007 rep.21001/8693.

- Pignoramento immobiliare n.8250 Del 05/03/2025

favore: **** Omissis ****

contro: **** Omissis ****, Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di Termini Imerese del 29/01/2025 rep.178.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona A del vigente piano regolatore.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In data 29/03/1986 è stata avanzata istanza di concessione edilizia in sanatoria ex L. 47/85 e L.R. 37/85 per la sopraelevazione e ristrutturazione realizzate nel fabbricato sito in via Pino/via Volturmo (pratica 69/1986). Conseguentemente l'immobile ottiene la concessione in sanatoria n. 39 del 16/08/1989.

Nell'anno 2007 fu richiesto di ottenere concessione/autorizzazione edilizia per manutenzione straordinaria, consolidamento e ristrutturazione del fabbricato sito in via Pino/via Volturmo (pratica 22/2007). Tale richiesta comportava l'integrazione del progetto ed il rispetto di talune prescrizioni cui la ditta però non diede seguito. L'immobile non risulta agibile.

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.
Nessun condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Petralia Sottana (PA) - via Pino, 5-7
Immobile individuato in catasto al Fg. MU, p.lla 1182 sub 3 e 1183, unite di fatto. Trattasi di una palazzina a due elevazioni f.t. e due seminterrati con accesso rispettivamente dai civici 5-7 di via Pino e da via Volturmo ai civici 31-33 a Petralia Sottana. A piano terra troviamo un ingresso (1), un soggiorno (3), una cucina abitabile (2), piccolo wc-lavanderia (5) ed un ripostiglio soprascala (4). Un vano scala (6) porta al piano primo ove troviamo rispettivamente due camere (1 e 3) ed una lavanderia (2). Un altro vano scala (7) collega invece il piano terra al piano S2 dove troviamo due ambienti (1 e 2) ad uso cantina, ed un ripostiglio (3). Dall'ambiente 2 del piano S2 si diparte una scala (8) che porta al superiore

soppalco (4), considerato piano S1, ed in esterno, al civico 5 di via Pino. Va precisato che questa scala ha caratteristiche che la rendono del tutto inutilizzabile (altezza minima ben al di sotto di 2,4 m, alzate esagerate e pedate insufficienti). Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Ai piani terra e primo abbiamo pavimenti per lo più in marmette di cemento, pareti e soffitti intonacati al civile e rifinite con idropittura lavabile, non troviamo doccia o vasca ma soltanto wc che ha le pareti rivestite in ceramica e sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno con o senza vetrate come pure gli infissi esterni con vetro singolo e scuretti interni in legno. I piani S1 e S2 sono completamente al grezzo. Solai di interpiano e copertura (a falde) sono per lo più in travi e tavole di legno. Gli impianti elettrico e idrico-sanitario (mediocri) sono allacciati alle reti cittadine; gli scarichi recapitano in pubblica fognatura. Non c'è riscaldamento. L'acqua calda sanitaria è prodotta mediante apparecchi elettrici posti nel wc di piano terra e nella lavanderia di primo piano. Non vengono esibite dichiarazioni di conformità. L'intero immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) il cui costo è stimato in € 250,00, presenta segni di umidità da infiltrazione ed in particolare nelle pareti controterra; delle lesioni si ravvisano nella muratura portante. In conclusione il fabbricato si presenta in condizioni mediocri con evidenti carenze sia strutturali che igienico-sanitarie. Tuttavia la costruzione è ubicata in posizione favorevole, nelle vicinanze di scuole e parcheggi, è raggiungibile in auto, e quasi tutti gli ambienti hanno affacci verso l'esterno e tali da essere sufficientemente aeroilluminati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1182, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. MU, Part. 1183, Categoria A4

Si è effettuata una ricerca di mercato avente per oggetto "casa indipendente da ristrutturare" tra gli immobili in centro storico di consistenza simile. Sono risultati valori unitari compresi tra 172 €/mq e 182 €/mq. Si ritiene congruo adottare il valore medio tra questi due valori.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Petràlia Sottana (PA) - via Pino, 5-7	120,60 mq	177,00 €/mq	€ 21.346,20	100,00%	€ 21.346,20
Valore di stima:					€ 21.346,20

Valore di stima: € 21.346,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore, dovuta alla non immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	15,00	%
Spesa acquisizione APE	250,00	€
Spese per aggiornamento catastale	500,00	€
Spese a carico della procedura per cancellazione formalità	624,00	€

Valore finale di stima: € 17.000,00 in c.t.

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 09/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Baldanza Salvatore

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Petralia Sottana (PA) - via Pino, 5-7

Immobile individuato in catasto al Fg. MU, p.lla 1182 sub 3 e 1183, unite di fatto. Trattasi di una palazzina a due elevazioni f.t. e due seminterrati con accesso rispettivamente dai civici 5-7 di via Pino e da via Volturmo ai civici 31-33 a Petralia Sottana. A piano terra troviamo un ingresso (1), un soggiorno (3), una cucina abitabile (2), piccolo wc-lavanderia (5) ed un ripostiglio soprascala (4). Un vano scala (6) porta al piano primo ove troviamo rispettivamente due camere (1 e 3) ed una lavanderia (2). Un altro vano scala (7) collega invece il piano terra al piano S2 dove troviamo due ambienti (1 e 2) ad uso cantina, ed un ripostiglio (3). Dall'ambiente 2 del piano S2 si diparte una scala (8) che porta al superiore soppalco (4), considerato piano S1, ed in esterno, al civico 5 di via Pino. Va precisato che questa scala ha caratteristiche che la rendono del tutto inutilizzabile (altezza minima ben al di sotto di 2,4 m, alzate esagerate e pedate insufficienti). Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Ai piani terra e primo abbiamo pavimenti per lo più in marmette di cemento, pareti e soffitti intonacati al civile e rifinite con idropittura lavabile, non troviamo doccia o vasca ma soltanto wc che ha le pareti rivestite in ceramica e sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno con o senza vetrate come pure gli infissi esterni con vetro singolo e scuretti interni in legno. I piani S1 e S2 sono completamente al grezzo. Solai di interpiano e copertura (a falde) sono per lo più in travi e tavole di legno. Gli impianti elettrico e idrico-sanitario (mediocri) sono allacciati alle reti cittadine; gli scarichi recapitano in pubblica fognatura. Non c'è riscaldamento. L'acqua calda sanitaria è prodotta mediante apparecchi elettrici posti nel wc di piano terra e nella lavanderia di primo piano. Non vengono esibite dichiarazioni di conformità. L'intero immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) il cui costo è stimato in € 250,00, presenta segni di umidità da infiltrazione ed in particolare nelle pareti controterra; delle lesioni si ravvisano nella muratura portante. In conclusione il fabbricato si presenta in condizioni mediocri con evidenti carenze sia strutturali che igienico-sanitarie. Tuttavia la costruzione è ubicata in posizione favorevole, nelle vicinanze di scuole e parcheggi, è raggiungibile in auto, e quasi tutti gli ambienti hanno affacci verso l'esterno e tali da essere sufficientemente aeroilluminati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1182, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. MU, Part. 1183, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona A del vigente piano regolatore.

Prezzo base d'asta: € 17.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Petràlia Sottana (PA) - via Pino, 5-7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1182, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. MU, Part. 1183, Categoria A4	Superficie	120,60 mq
Stato conservativo:	L'intero immobile si presenta in condizioni mediocri, con le fattezze dell'epoca di realizzazione/modificazione. Necessita pertanto di una consistente opera di ristrutturazione nella quale dovranno essere riviste le quote di imposta dei solai intermedi e le conseguenti altezze di interpiano, per una migliore fruibilità ai fini abitativi.		
Descrizione:	Immobile individuato in catasto al Fg. MU, p.lla 1182 sub 3 e 1183, unite di fatto. Trattasi di una palazzina a due elevazioni f.t. e due seminterrati con accesso rispettivamente dai civici 5-7 di via Pino e da via Volturmo ai civici 31-33 a Petràlia Sottana. A piano terra troviamo un ingresso (1), un soggiorno (3), una cucina abitabile (2), piccolo wc-lavanderia (5) ed un ripostiglio soprascala (4). Un vano scala (6) porta al piano primo ove troviamo rispettivamente due camere (1 e 3) ed una lavanderia (2). Un altro vano scala (7) collega invece il piano terra al piano S2 dove troviamo due ambienti (1 e 2) ad uso cantina, ed un ripostiglio (3). Dall'ambiente 2 del piano S2 si diparte una scala (8) che porta al superiore soppalco (4), considerato piano S1, ed in esterno, al civico 5 di via Pino. Va precisato che questa scala ha caratteristiche che la rendono del tutto inutilizzabile (altezza minima ben al di sotto di 2,4 m, alzate esagerate e pedate insufficienti). Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Ai piani terra e primo abbiamo pavimenti per lo più in marmette di cemento, pareti e soffitti intonacati al civile e rifinite con idropittura lavabile, non troviamo doccia o vasca ma soltanto wc che ha le pareti rivestite in ceramica e sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno con o senza vetrate come pure gli infissi esterni con vetro singolo e scuretti interni in legno. I piani S1 e S2 sono completamente al grezzo. Solai di interpiano e copertura (a falde) sono per lo più in travi e tavole di legno. Gli impianti elettrico e idrico-sanitario (mediocri) sono allacciati alle reti cittadine; gli scarichi recapitano in pubblica fognatura. Non c'è riscaldamento. L'acqua calda sanitaria è prodotta mediante apparecchi elettrici posti nel wc di piano terra e nella lavanderia di primo piano. Non vengono esibite dichiarazioni di conformità. L'intero immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) il cui costo è stimato in € 250,00, presenta segni di umidità da infiltrazione ed in particolare nelle pareti controterra; delle lesioni si ravvisano nella muratura portante. In conclusione il fabbricato si presenta in condizioni mediocri con evidenti carenze sia strutturali che igienico-sanitarie. Tuttavia la costruzione è ubicata in posizione favorevole, nelle vicinanze di scuole e parcheggi, è raggiungibile in auto, e quasi tutti gli ambienti hanno affacci verso l'esterno e tali da essere sufficientemente aeroilluminati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		