
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Salamò Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 200/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 200/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 39.260,00	17



INCARICO

All'udienza del 23/01/2025, il sottoscritto Ing. Salamò Vincenzo, con studio in Via Salemi Oddo n. 120 - 90018 - Termini Imerese (PA), email vincenz566@libero.it, PEC vincenzo.salamo@ordineingpa.it, Tel. 339 23 93 607, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/01/2025 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 Mezzojuso (PA) - Via Archimede n. 5, piano Terra e primo

DESCRIZIONE

Fabbricato indipendente con destinazione ad uso civile abitazione, si sviluppa in un due piani, piano terra e primo. L'immobile indipendente allo stato attuale è composto da cucina e W.C. al piano terra, e di un vano, ripostiglio e W.C. al piano primo con area libera soprastante. Sono presenti nella zona servizi di natura primaria, e secondaria e si ha una presenza buona di parcheggi auto nella zona.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Mezzojuso (PA) - Via Archimede n. 5, piano Terra e primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa e con riferimento a quanto richiesto nell'incarico, si evince che:

- Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, per l'immobile pignorato;
- La certificazione notarile risale ad un atto derivativo trascritto in data antecedente ai vent'anni decorrenti dalla data di trascrizione del pignoramento;
- Nella suddetta certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato. In particolare il sottoscritto ha acquisito la visura catastale storica dell'immobile, e la planimetria catastale;
- Verificata la mancanza del certificato di stato civile dell'esecutato nel fascicolo telematico, si provvedeva ad acquisire l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli esecutati hanno acquistato l'immobile pignorato tramite Atto di Compravendita in data 30.10.2007 Rep. n. 50713 Racc. 6138 stipulato dal Notaio Dott. Domenico Zapalì Notaio in Bagheria, e registrato in Bagheria (Pa) il 31.10.2007 al N. 2101

CONFINI

L'immobile confina: NORD - con altra proprietà ricadente nella p.lla 2402; EST - con strada Via Archimede; SUD - con strada Via Archimede; OVEST - con altra proprietà ricadente nella p.lla 2402;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	2,70 m	Terra e primo
Balcone scoperto	2,60 mq	2,60 mq	0,25	0,65 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				82,65 mq	%	
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				82,65 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il bene non si presta ad essere comodamente divisibile in quanto è un unico fabbricato con singola entrata.



INDIVIDIAZIONE DEL LOTTO UNICO PIGNORATO TRAMITE SOVRAPPOSIZIONE DELL'ESTRATTO DI MAPPA CON FOTO SATELLITARE

L' immobile pignorato si trova precisamente nel Comune di Mezzojuso (Pa) in Via Archimede n. 5. Pertanto, al fine di individuare l'esatta posizione dell' immobile oggetto di pignoramento si è effettuata una sovrapposizione dell'estratto di mappa con la foto satellitare. La particella che contiene l' immobile pignorato è stata indicata con un riquadro di colore rosso, come è possibile evincere nell' immagine di sovrapposizione di seguito riportata:



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2000 al 30/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 651, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Vani Rendita € 85,22 Piano Terra e primo
Dal 30/10/2007 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 651, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale 82,00 mq Rendita € 119,30 Piano Terra e primo

I titolari catastali coincidono perfettamente con quelli reali.

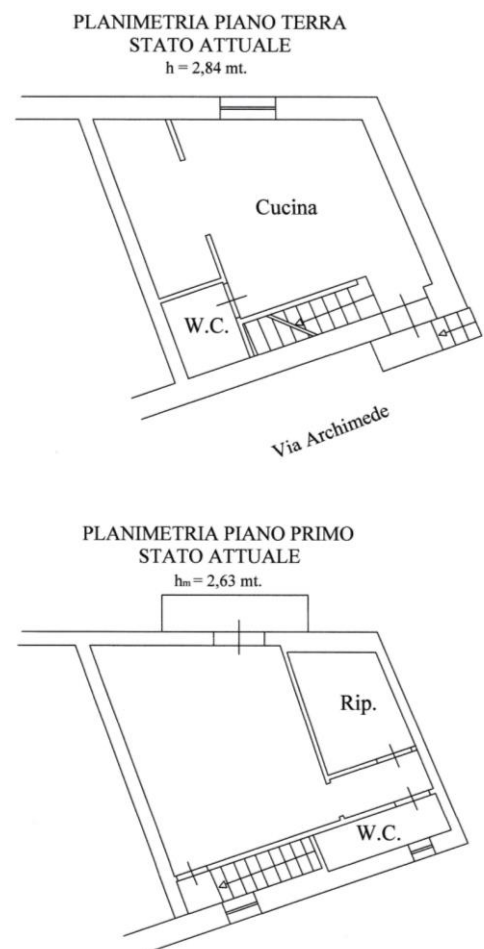
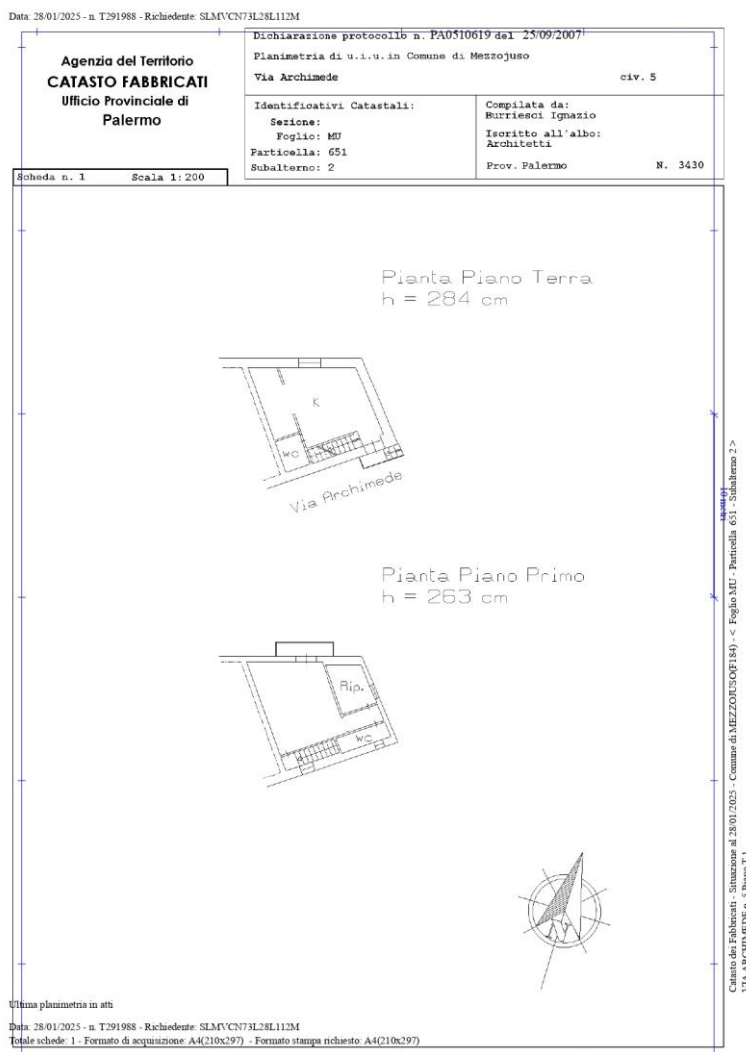
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	651	2		A4	4	3 vani	82,00 mq	119,3 €	Terra e primo	

Corrispondenza catastale

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

Attraverso il sopralluogo effettuato presso l'immobile pignorato, si è potuto constatare che esiste la completa corrispondenza tra la planimetria catastale e la planimetria dello stato reale dei luoghi, che si riportano di seguito per il relativo confronto:



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si presenta sia all'interno che all'esterno in un discreto stato manutentivo. Il prospetto esterno risulta intonacato, e le parti interne sono tinteggiate.

PARTI COMUNI

Il solaio di calpestio di piano terra è anche solaio di copertura di un magazzino al piano seminterrato di proprietà aliena.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato destinato a civile abitazione è un immobile indipendente, si sviluppa in più piani ed in particolare è composto allo stato attuale da due piani fuori terra con copertura a doppia falda non praticabile. L'immobile allo stato attuale è composto da: cucina, un W.C. al piano terra; un vano, W.C. e ripostiglio al piano primo. I due piani sono collegati da un corpo scala interno.

La struttura portante dell'intero fabbricato è in muratura portante.

I solai sono del tipo misto in latero-cemento in opera costituiti da nervature parallele in c.a. e pignatte in laterizio.

La muratura esterna è costituita da conci di tufo antichi legati tra loro con malta di calce, ed hanno uno spessore compreso tra 50- 30 cm rivestiti all'esterno con intonaco tipo "Li Vigni" per esterni del tipo ruvido.

I tramezzi interni sono realizzati con laterizi, rivestiti con intonaco per interni.

L'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V monofase, ed anche l'impianto idrico è sottotraccia con tubi in rame guainato.

L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete idrica comunale e lo smaltimento dei liquami avviene con lo scarico nella rete fognante comunale.

Non esiste impianto di riscaldamento.

Il prospetto esterno è rifinito con intonaco per esterni del tipo ruvido.

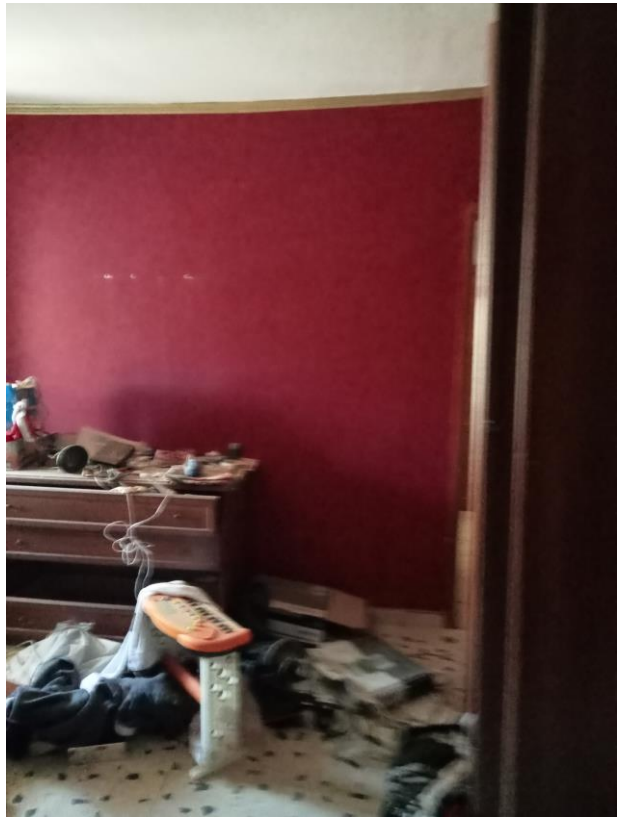
L'immobile si presenta all'interno con uno stato di rifinitura discreta, infatti i pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica di discreta fattura, le porte interne sono in legno tamburato, le pareti interne e anche i soffitti sono intonacate, i W.C. presenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica di media qualità, anche nelle pareti fino a circa 2,20 m circa. Le porte finestre e anche le finestre sono in alluminio con vetro singolo. L'altezza utile interna media dell'immobile è di circa 2,70 mt.

Per meglio comprendere la descrizione sopra effettuata del Lotto, si inseriscono di seguito alcune foto del bene:









STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato non era occupato da nessuno e quindi si trovava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/2000 al 30/10/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa Farcito Donatella	05/07/2000	91	
		Trascrizione			
Dal 05/07/2000 ad oggi	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo	27/07/2000	22768	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2000 ad oggi	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Zalapì Domenico	30/10/2007	50713	6138
		Trascrizione			
Dal 05/07/2000 ad oggi	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo	07/11/2007	72236	45903
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2000 ad oggi	**** Omissis ****	Bagheria	31/10/2007	2101	

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.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Bagheria il 30/10/2007
Reg. gen. 50714 - Reg. part. 17811
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio Zalapì Domenico
Data: 30/10/2007
N° repertorio: 50714
N° raccolta: 6139

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 09/01/2025
Reg. gen. 683 - Reg. part. 538
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato ad uso abitazione è conforme allo strumento urbanistico comunale in base alla sua utilizzazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Attraverso una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mezzojuso (Pa) si è pervenuti a conoscenza che per l'immobile pignorato non è presente alcuna documentazione urbanistica.

Inoltre analizzando la visura storica effettuata si è pervenuti a conoscenza che per l'immobile pignorato esiste un Atto di Compravendita del 08/04/1974 Pubblico ufficiale BARBERA Repertorio n. 14244 - UR Sede MISILMERI (PA) Registrazione n. 463 registrato in data 19/04/1974, e di una Voltura del 15/07/1970 in atti dal 09/05/1989 Registrazione UR n. 240 del 16/11/1970 (n. 807/1970), che assieme agli elementi riscontrati



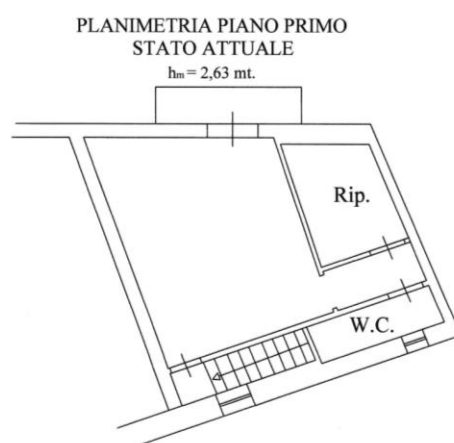
durante il sopralluogo sulla struttura dell'immobile costituito da muratura antica di grande spessore, e dai materiali utilizzati, dimostrano che l'immobile pignorato è stato realizzato antecedentemente al 01/09/1967.

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.

Come detto precedentemente, attraverso una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mezzojuso (Pa) si è pervenuti a conoscenza che per l'immobile pignorato non è presente alcuna documentazione urbanistica e quindi non è presente nessuna documentazione progettuale.

Si riporta, comunque, di seguito le planimetrie dello stato attuale:



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mezzojuso (PA) - Via Archimede n. 5, piano Terra e primo
Fabbricato indipendente con destinazione ad uso civile abitazione, si sviluppa in un due piani, piano terra e primo. L'immobile indipendente allo stato attuale è composto da cucina e W.C. al piano terra, e di un vano, ripostiglio e W.C. al piano primo con area libera soprastante. Sono presenti nella zona servizi di natura primaria, e secondaria e si ha una presenza buona di parcheggi auto nella zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 651, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 41.325,00

Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Mezzojuso (PA) - Via Archimede n. 5, piano Terra e primo	82,65 mq	500,00 €/mq	€ 41.325,00	100,00%	€ 41.325,00
				Valore di stima:	€ 41.325,00

Valore di stima: € 41.325,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	5,00	%

Valore finale di stima: € 39.260,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all' immobile oggetto della stima.

Metodo di stima: Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Fonti di informazione:

- 1) Catasto di Palermo;;
- 2) Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;
- 3) Ufficio tecnico di Mezzojuso (Pa);
- 4) Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 5) Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500,00;
- 6) Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare.

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 05/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Salamò Vincenzo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mezzojuso (PA) - Via Archimede n. 5, piano Terra e primo
Fabbricato indipendente con destinazione ad uso civile abitazione, si sviluppa in un due piani, piano terra e primo. L'immobile indipendente allo stato attuale è composto da cucina e W.C. al piano terra, e di un vano, ripostiglio e W.C. al piano primo con area libera soprastante. Sono presenti nella zona servizi di natura primaria, e secondaria e si ha una presenza buona di parcheggi auto nella zona. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 651, Sub. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ad uso abitazione è conforme allo strumento urbanistico comunale in base alla sua utilizzazione.

Prezzo base d'asta: € 39.260,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 200/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.260,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Mezzojuso (PA) - Via Archimede n. 5, piano Terra e primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 651, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	82,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si presenta sia all'interno che all'esterno in un discreto stato manutentivo. Il prospetto esterno risulta intonacato, e le parti interne sono tinteggiate.		
Descrizione:	Fabbricato indipendente con destinazione ad uso civile abitazione, si sviluppa in un due piani, piano terra e primo. L'immobile indipendente allo stato attuale è composto da cucina e W.C. al piano terra, e di un vano, ripostiglio e W.C. al piano primo con area libera soprastante. Sono presenti nella zona servizi di natura primaria, e secondaria e si ha una presenza buona di parcheggi auto nella zona.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

