

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Salamò Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2024 del R.G.E.

promossa da:

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*



contro:

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villafrati (PA) - Via Giuseppe Mazzini n. 11, piano Terra.....</b>	<b>5</b>
<b>Bene N° 2 - Appartamento in corso di costruzione ubicato a Villafrati (PA) - Via Giuseppe Mazzini n. 11, piano Primo.....</b>	<b>5</b>
<b>Bene N° 3 - Appartamento in corso di costruzione ubicato a Villafrati (PA) - Via Giuseppe Mazzini n. 11, piano Secondo.....</b>	<b>6</b>
<b>Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Villafrati (PA) - Via Rocco Chinnici snc, piano Terra.....</b>	<b>6</b>
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
INDIVIDIAZIONE DEL LOTTO 1 PIGNORATO TRAMITE SOVRAPPOSIZIONE DELL'ESTRATTO DI MAPPA CON FOTO SATELLITARE.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	9
Patti.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2.....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	15
Consistenza.....	16
INDIVIDIAZIONE DEL LOTTO 2 PIGNORATO TRAMITE SOVRAPPOSIZIONE DELL'ESTRATTO DI MAPPA CON FOTO SATELLITARE.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17



<i>Dati Catastali</i> .....	17
<i>Precisazioni</i> .....	17
<i>Patti</i> .....	17
<i>Stato conservativo</i> .....	17
<i>Parti Comuni</i> .....	17
<i>Servitù, censo, livello, usi civici</i> .....	18
<i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i> .....	18
<i>Stato di occupazione</i> .....	20
<i>Provenienze Ventennali</i> .....	20
<i>Formalità pregiudizievoli</i> .....	20
<i>Normativa urbanistica</i> .....	21
<i>Regolarità edilizia</i> .....	21
<i>Vincoli od oneri condominiali</i> .....	22
<b>Lotto 3</b> .....	22
<i>Completezza documentazione ex art. 567</i> .....	22
<i>Titolarità</i> .....	22
<i>Confini</i> .....	22
<i>Consistenza</i> .....	23
<b>INDIVIDIAZIONE DEL LOTTO 2 PIGNORATO TRAMITE SOVRAPPOSIZIONE DELL'ESTRATTO DI MAPPA CON FOTO SATELLITARE</b> .....	23
<i>Cronistoria Dati Catastali</i> .....	24
<i>Dati Catastali</i> .....	24
<i>Precisazioni</i> .....	24
<i>Patti</i> .....	24
<i>Stato conservativo</i> .....	24
<i>Parti Comuni</i> .....	24
<i>Servitù, censo, livello, usi civici</i> .....	25
<i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i> .....	25
<i>Stato di occupazione</i> .....	27
<i>Provenienze Ventennali</i> .....	27
<i>Formalità pregiudizievoli</i> .....	27
<i>Normativa urbanistica</i> .....	28
<i>Regolarità edilizia</i> .....	28
<i>Vincoli od oneri condominiali</i> .....	29
<b>Lotto 4</b> .....	29
<i>Completezza documentazione ex art. 567</i> .....	29
<i>Titolarità</i> .....	29
<i>Confini</i> .....	29



<i>Consistenza.....</i>	<i>30</i>
<i>INDIVIDIAZIONE DEL LOTTO 4 PIGNORATO TRAMITE SOVRAPPOSIZIONE DELL'ESTRATTO DI MAPPA CON FOTO SATELLITARE.....</i>	<i>30</i>
<i>Cronistoria Dati Catastali.....</i>	<i>30</i>
<i>Dati Catastali.....</i>	<i>31</i>
<i>Precisazioni.....</i>	<i>31</i>
<i>Patti.....</i>	<i>31</i>
<i>Stato conservativo.....</i>	<i>32</i>
<i>Parti Comuni.....</i>	<i>32</i>
<i>Servitù, censo, livello, usi civici.....</i>	<i>32</i>
<i>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</i>	<i>32</i>
<i>Stato di occupazione.....</i>	<i>34</i>
<i>Provenienze Ventennali.....</i>	<i>34</i>
<i>Formalità pregiudizievoli.....</i>	<i>34</i>
<i>Normativa urbanistica.....</i>	<i>35</i>
<i>Regolarità edilizia.....</i>	<i>35</i>
<i>Vincoli od oneri condominiali.....</i>	<i>36</i>
<i>Stima / Formazione lotti.....</i>	<i>36</i>
<b>Lotto 1.....</b>	<b>36</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>37</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>38</b>
<b>Lotto 4.....</b>	<b>39</b>



## INCARICO

All'udienza del 22/02/2024, 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 27/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villafrati (PA) - Via Giuseppe Mazzini n. 11, piano Terra;
- **Bene N° 2** - Appartamento in corso di costruzione ubicato a Villafrati (PA) - Via Giuseppe Mazzini n. 11, piano Primo;
- **Bene N° 3** - Appartamento in corso di costruzione ubicato a Villafrati (PA) - Via Giuseppe Mazzini n. 11, piano Secondo;
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Villafrati (PA) - Via Rocco Chinnici snc, piano Terra.

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILAFRATI (PA) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 11, PIANO TERRA**

Immobile tipo appartamento con destinazione ad uso civile abitazione, si sviluppa in un unico piano e più precisamente al piano terra di una palazzina a tre piani fuori terra oltre piano seminterrato (terra da Via Rocco Chinnici) e copertura a doppia falda. L'appartamento allo stato attuale è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, un ripostiglio, e due W.C.. 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.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A VILAFRATI (PA) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 11, PIANO PRIMO**

Immobile tipo appartamento in corso di costruzione, si sviluppa in un unico piano e più precisamente al piano primo di una palazzina a tre piani fuori terra oltre piano seminterrato (terra da Via Rocco Chinnici) e copertura a doppia falda. L'appartamento allo stato attuale è in corso di costruzione, quindi si presenta allo stato grezzo, senza tramezzature interne e quindi come un unico vano.

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.



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A VILAFRATI (PA) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 11, PIANO SECONDO**

---

*Immobilie tipo appartamento in corso di costruzione, si sviluppa in un unico piano e più precisamente al piano secondo di una palazzina a tre piani fuori terra oltre piano seminterrato (terra da Via Rocco Chinnici) e copertura a doppia falda. L'appartamento allo stato attuale è in corso di costruzione, quindi si presenta allo stato grezzo, senza tramezzature interne e quindi come un unico vano.*

*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.*

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A VILAFRATI (PA) - VIA ROCCO CHINNICI SNC, PIANO TERRA**

---

*Immobilie tipo magazzino, si sviluppa in un unico piano e più precisamente al piano terra rispetto la Via Rocco Chinnici e al piano seminterrato rispetto la Via Giuseppe Mazzini, di una palazzina a tre piani fuori terra oltre piano seminterrato (terra da Via Rocco Chinnici) e copertura a doppia falda.*

*Il Magazzino allo stato attuale si presenta allo stato grezzo, con un unico vano.*

*I vani di accesso all'immobile sono da Via Rocco Chinnici oppure da Via Giuseppe Mazzini n. 11.*

*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 1**

---

*Il lotto è formato dai seguenti beni:*

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villafrati (PA) - Via Giuseppe Mazzini n. 11, piano Terra**

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

*Si attesta che la documentazione di cui all'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 procedente 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 degli esecutati 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 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che la moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è anche esecutata nella Procedura in oggetto.

## CONFINI

L'immobile confina: **NORD EST**- Con altra proprietà ricadente nella part.IIa 1018; **SUD EST** - con la Via Giuseppe Mazzini; **SUD OVEST** - con altra proprietà ricadente nella part.IIa 1460; **NORD EST** - con la Via Rocco Chinnici.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	127,44 mq	154,44 mq	1	154,44 mq	2,95 m	Terra
Balcone scoperto	8,30 mq	8,30 mq	0,25	2,08 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>156,52 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>156,52 mq</b>		



Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## INDIVIDIAZIONE DEL LOTTO 1 PIGNORATO TRAMITE SOVRAPPOSIZIONE DELL'ESTRATTO DI MAPPA CON FOTO SATELLITARE

L'immobile pignorato si trova precisamente nel Comune di Villafrati (Pa) in Via Giuseppe Mazzini n. 11. Pertanto, al fine di individuare l'esatta posizione dell'immobile oggetto di pignoramento si sono effettuate delle sovrapposizioni 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 09/12/1999 ad oggi	##Alessi Domenico##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 9, Part. 1017, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 140,00 mq Rendita € 355,06 Piano Terra

Il titolare catastale coincide perfettamente con quello reale.

## DATI CATASTALI



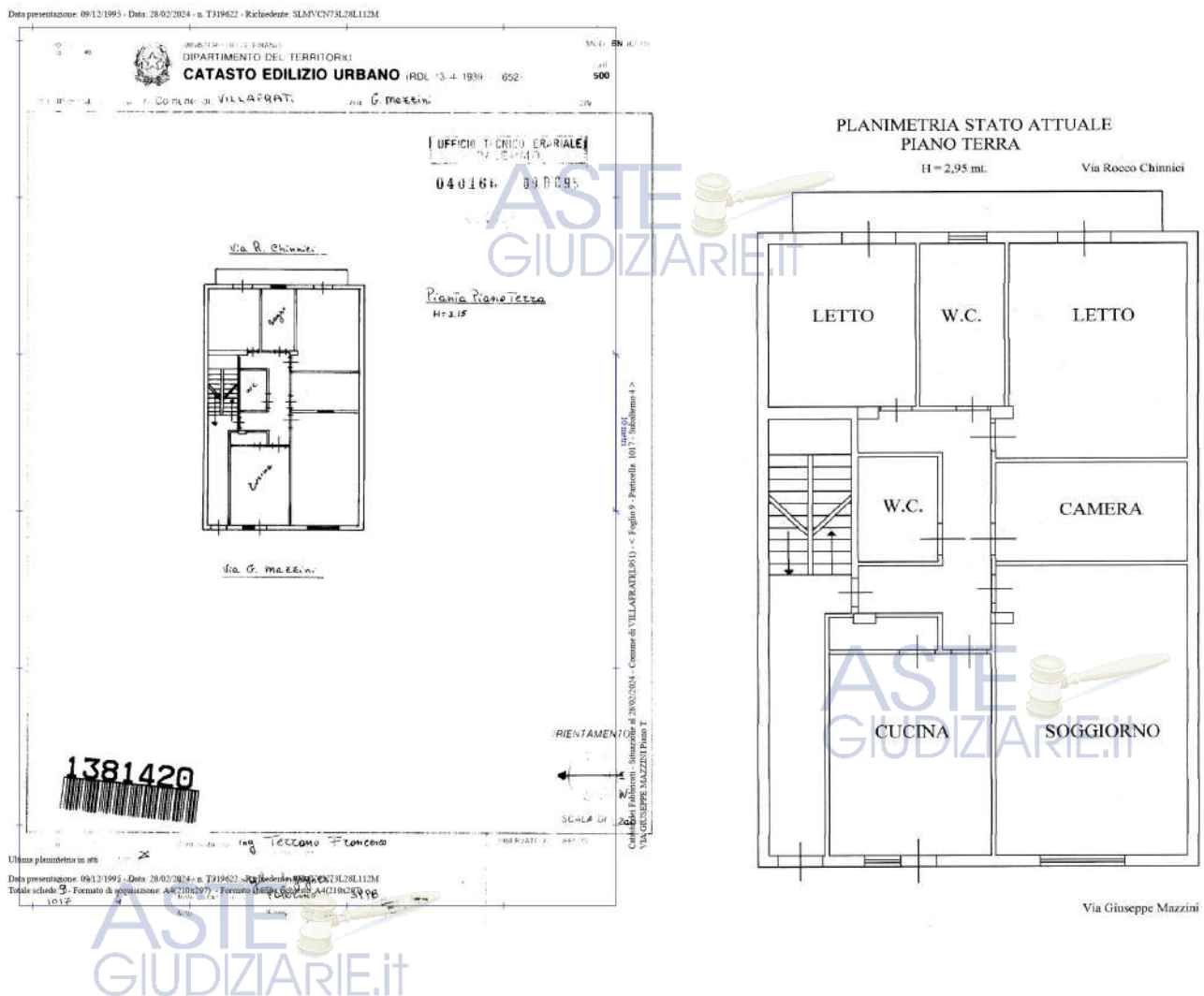
Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	1017	4		A2	1	5,5 vani	140,00 mq	355,06 €	Terra		

### 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 in data 26/03/2024 presso l'immobile pignorato, si è potuto constatare che esiste la corrispondenza tra planimetria catastale e la planimetria dello stato attuale dei luoghi.

Si riporta di seguito per completezza la planimetria catastale e la planimetria dello stato reale dei luoghi:



## *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 si presenta all'interno in buono stato di manutenzione.*

*Il prospetto esterno dell'intero fabbricato non è stato definito con intonaco per esterni, ma si trova in uno stato grezzo con rinzafo in cemento.*

## *PARTI COMUNI*

---

*Come parte comune esiste il corpo scala, il prospetto del fabbricato, e la copertura a doppia falda non praticabile.*

## *SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI*

---

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

## *CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI*

---

*L'immobile pignorato è un appartamento al piano terra di un fabbricato composto da tre piani fuori terra senza ascensore, oltre piano seminterrato (piano terra in Via Rocco Chinnici) con copertura a doppia falda non praticabile.*

*L'appartamento in oggetto è composto allo stato attuale da: soggiorno, disimpegno, cucina, due stanze da letto, una cameretta, due W.C., un ripostiglio, un balcone che si affaccia su Via Rocco Chinnici.*

*La struttura portante dell'intero fabbricato è in conglomerato cementizio armato, travi e pilastri che sono disposti in modo da formare una serie intelaiata, incastrata alla base ad una fondazione del tipo continuo a travi rovesce.*

*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 legati tra loro con malta di calce, ed hanno uno spessore di 25 cm rivestiti all'interno con intonaco tipo "Li Vigni".*

*I tramezzi interni sono realizzati con segati di tufo, rivestiti con intonaco per interni.*



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

L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete idrica comunale e lo smaltimento dei liquami avviene con lo scarico nella rete fognante comunale, previo passaggio da un pozzetto di ispezione.

Non esiste impianto di riscaldamento.

Il prospetto esterno non è rifinito e si presenta allo stato grezzo con rinzafo in cemento.

L'immobile si presenta all'interno con uno stato di rifinitura buona, infatti i pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica di buona fattura, le porte interne sono in legno tamburato, le pareti interne e anche i soffitti sono intonacati, i W.C. presenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica di buona qualità, anche nelle pareti fino a circa 2,20 m. Le porte finestre e anche le finestre sono in alluminio con vetro camera. L'altezza utile interna è di 2,95 mt circa. Per meglio comprendere la descrizione sopra effettuata del Lotto, si inseriscono di seguito alcune foto del bene:



L'immobile pignorato  
Lotto 1 è ubicato al  
piano terra rispetto la  
Via Giuseune Mazzini



L'immobile pignorato  
Lotto 1 è ubicato al  
piano primo rispetto  
la Via Rocco Chinnici

Foto 1, 2: "Prospetto principale e secondario intero fabbricato della Via Giuseppe Mazzini e Rocco Chinnici"





Foto 3: "ingresso del fabbricato al P.T."



Foto 4: "Soggiorno"



Foto 5: "Cucina"



Foto 6: "Camera da letto"







Foto 7: "W.C. doccia"



Foto 8: "Cameretta"



Foto 9: "W.C. bagno"



Foto 10: "Camera da letto"

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori e dai suoi familiari.



### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1999 ad oggi	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Costamante Pietro	09/12/1999	4360	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	22/12/1999	47936	35004
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Tribunale di Termini Imerese il 02/05/2017  
Reg. gen. 15535 - Reg. part. 1973  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.628,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Tribunale di Termini Imerese il 26/01/2024  
Reg. gen. 4412 - Reg. part. 3519  
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

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 risulta agibile.

Attraverso una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafrati (Pa) si è pervenuti a conoscenza che l'immobile pignorato è dotato di Concessione Edilizia in Sanatoria N° 51 del 22/11/2006, presentata in data 23/02/1995 Prot. n. 1426 ai sensi della Legge 724 del 1994, di cui si allega copia alla presente perizia.

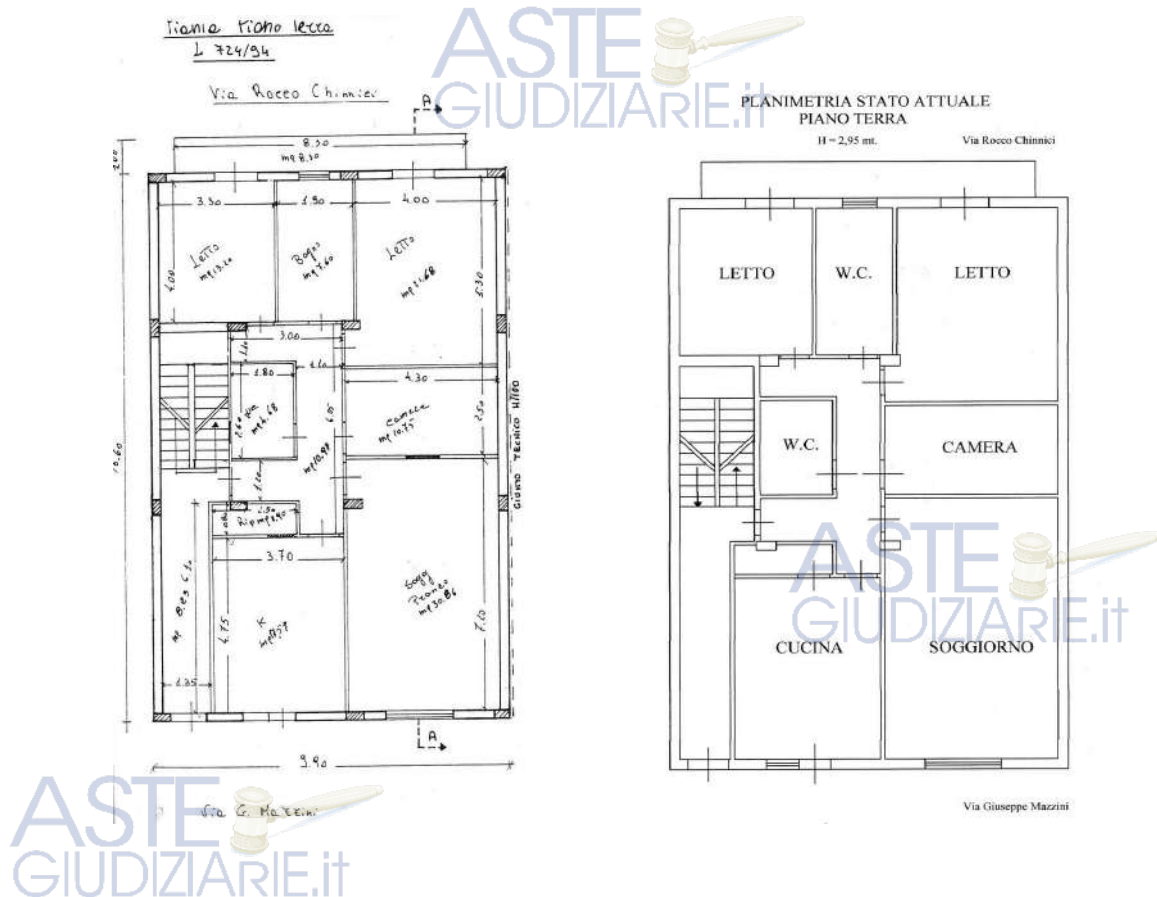
Inoltre l'immobile risulta munito di Certificato di Abitabilità N. 37 del 04/09/2007.

### 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.

Attraverso un attento esame degli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria, e confrontandoli con lo stato attuale dell'immobile, appare evidente che non esistono difformità tra lo stato di progetto e quello attuale.

Per completezza si riportano di seguito, per dimostrare quanto descritto precedentemente, la planimetria dello stato attuale dell'immobile, piano terra, e la planimetria di progetto a confronto:



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento in corso di costruzione ubicato a Villafrati (PA) - Via Giuseppe Mazzini n. 11, piano primo
- Completezza documentazione ex art. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'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 procedente 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 degli esecutati 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 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che la moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è anche esecutata nella Procedura in oggetto.

## CONFINI

---



L'immobile confina: **NORD EST**- Con altra proprietà ricadente nella part.lla 1018; **SUD EST** - con la Via Giuseppe Mazzini; **SUD OVEST** - con altra proprietà ricadente nella part.lla 1460; **NORD EST** - con la Via Rocco Chinnici.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	141,47 mq	154,44 mq	1	154,44 mq	3,00 m	Primo
Balconi scoperti	16,60 mq	16,60 mq	0,25	4,15 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>158,59 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>158,59 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

**INDIVIDIAZIONE DEL LOTTO 2 PIGNORATO TRAMITE SOVRAPPOSIZIONE DELL'ESTRATTO DI MAPPA CON FOTO SATELLITARE**

L'immobile pignorato si trova precisamente nel Comune di Villafrati (Pa) in Via Giuseppe Mazzini n. 11. Pertanto, al fine di individuare l'esatta posizione dell' immobile oggetto di pignoramento si sono effettuate delle sovrapposizioni 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 09/12/1999 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1017, Sub. 5 Categoria F3 Piano Primo

Il titolare catastale coincide perfettamente con quello reale.

## 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	1017	5		F3					Primo		

### Corrispondenza catastale

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto ancora quest'ultima non è stata redatta perchè l'immobile è in corso di costruzione, ma comunque l'immobile risulta regolarmente accatastato con categoria F/3.

### 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'appartamento si trova allo stato attuale in corso di costruzione protetto dalle intemperie esterne, e pertanto nel suo stato si trova in condizioni discrete.

### PARTI COMUNI

Come parte comune esiste il corpo scala, il prospetto del fabbricato, e la copertura a doppia falda non praticabile.



**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

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

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile pignorato è un appartamento in corso di costruzione al primo piano di un fabbricato composto da tre piani fuori terra senza ascensore, oltre piano seminterrato (piano terra in Via Rocco Chinnici) con copertura a doppia falda non praticabile.

L'appartamento in corso di costruzione si presenta come unico vano senza tramezzature interne ed allo stato grezzo, ed possiede due balconi che si affacciano rispettivamente su Via Rocco Chinnici e Via Giuseppe Mazzini ed ha una altezza utile interna di 3,00 metri.

La struttura portante dell'intero fabbricato è in conglomerato cementizio armato, travi e pilastri che sono disposti in modo da formare una serie intelaiata, incastrata alla base ad una fondazione del tipo continuo a travi rovesce. 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 legati tra loro con malta di calce, ed hanno uno spessore di 25 cm rivestiti all'interno con intonaco tipo "Li Vigni".

Il prospetto esterno anch'esso non è rifinito e si presenta allo stato grezzo con rinzauffo in cemento.

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

L'immobile pignorato  
Lotto 2 è ubicato al  
piano primo rispetto la  
Via Giuseppe Mazzini



L'immobile pignorato  
Lotto 2 è ubicato al  
piano secondo  
rispetto la Via Rocco  
Chinnici



Foto 1, 2: "Prospetto principale e secondario intero fabbricato della Via Giuseppe Mazzini e Rocco Chinnici"





Foto 3: "ingresso del fabbricato al P.T."



Foto 4: "Vano scala"



Foto 5-6: "Interno dell'immobile in corso di costruzione"





Foto 7-8: "Interno dell'immobile in corso di costruzione"

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero. L'immobile risulta in corso di costruzione pertanto non risulta occupato.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1999 ad oggi	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Costamante Pietro	09/12/1999	4360	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	22/12/1999	47936	35004
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Tribunale di Termini Imerese il 02/05/2017  
Reg. gen. 15535 - Reg. part. 1973  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.628,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Tribunale di Termini Imerese il 26/01/2024  
Reg. gen. 4412 - Reg. part. 3519



Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

*L'immobile pignorato in corso di costruzione è conforme allo strumento urbanistico comunale in base alla sua utilizzazione.*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

*L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 e s.m.i.. 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.*

*Attraverso una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafrati (Pa) si è pervenuti a conoscenza che l'immobile pignorato è dotato di Concessione Edilizia in Sanatoria N° 52 del 22/11/2006, presentata in data 23/02/1995 Prot. n. 1427 ai sensi della Legge 724 del 1994, di cui si allega copia alla presente perizia. Inoltre l'immobile non risulta munito di Certificato di Abitabilità.*

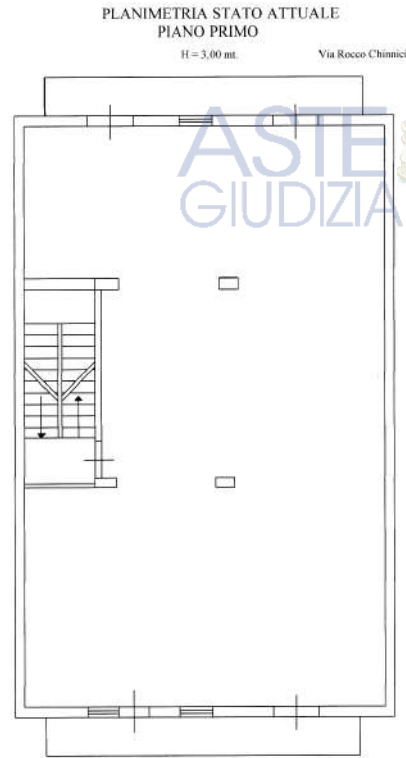
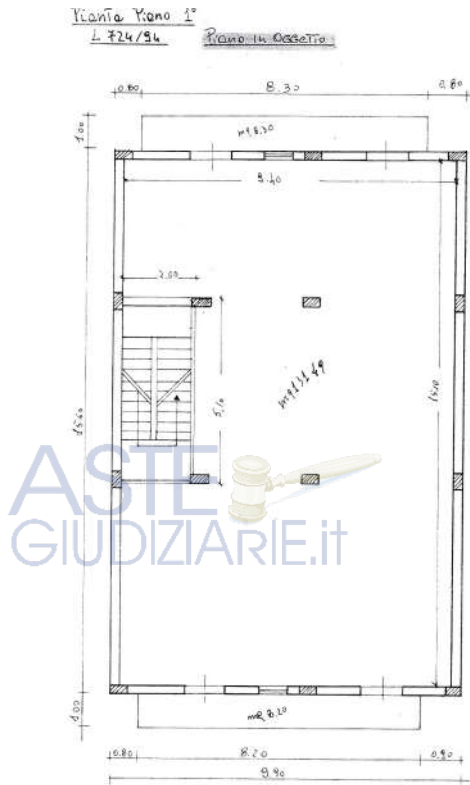
### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- *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.*

*Attraverso un attento esame degli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria, e confrontandoli con lo stato attuale dell'immobile che risulta essere in corso di costruzione, appare evidente che non esistono difformità tra lo stato di progetto e quello attuale.*

*Per completezza si riportano di seguito, per dimostrare quanto descritto precedentemente, la planimetria dello stato attuale dell'immobile in corso di costruzione, piano primo, e la planimetria di progetto a confronto:*





### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento in corso di costruzione ubicato a Villafrati (PA) - Via Giuseppe Mazzini n. 11, piano secondo.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'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 procedente 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 degli esecutati 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 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che la moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è anche esecutata nella Procedura in oggetto.

## CONFINI

L'immobile confina: **NORD EST**- Con altra proprietà ricadente nella part.Illa 1018; **SUD EST** - con la Via Giuseppe Mazzini; **SUD OVEST** - con altra proprietà ricadente nella part.Illa 1460; **NORD EST** - con la Via Rocco Chinnici.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	141,47 mq	154,44 mq	1	154,44 mq	3,00 m	Secondo
Balconi scoperti	16,60 mq	16,60 mq	0,25	4,15 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>158,59 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>158,59 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## INDIVIDIAZIONE DEL LOTTO 2 PIGNORATO TRAMITE SOVRAPPOSIZIONE DELL'ESTRATTO DI MAPPA CON FOTO SATELLITARE

L'immobile pignorato si trova precisamente nel Comune di Villafrati (Pa) in Via Giuseppe Mazzini n. 11. Pertanto, al fine di individuare l'esatta posizione dell'immobile oggetto di pignoramento si sono effettuate delle sovrapposizioni 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 09/12/1999 ad oggi	##Omissis##	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1017, Sub. 6 Categoria F3 Piano Secondo

Il titolare catastale coincide perfettamente con quello reale.

### 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	1017	6		F3					Secondo	

### Corrispondenza catastale





*Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto ancora quest'ultima non è stata redatta perchè l'immobile è in corso di costruzione, ma comunque l'immobile risulta regolarmente accatastato con categoria F/3.*



### **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'appartamento si trova allo stato attuale in corso di costruzione protetto dalle intemperie esterne, e pertanto nel suo stato si trova in condizioni discrete.*

### **PARTI COMUNI**

---

*Come parte comune esiste il corpo scala, il prospetto del fabbricato, e la copertura a doppia falda non praticabile.*

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

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



### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

*L'immobile pignorato è un appartamento in corso di costruzione al secondo piano di un fabbricato composto da tre piani fuori terra senza ascensore, oltre piano seminterrato (piano terra in Via Rocco Chinnici) con copertura a doppia falda non praticabile.*

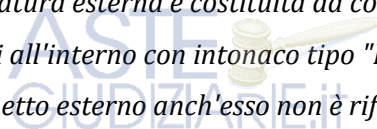
*L'appartamento in corso di costruzione si presenta come unico vano senza tramezzature interne ed allo stato grezzo, ed possiede due balconi che si affacciano rispettivamente su Via Rocco Chinnici e Via Giuseppe Mazzini ed ha una altezza utile interna media di 3,30 metri.*

*La struttura portante dell'intero fabbricato è in conglomerato cementizio armato, travi e pilastri che sono disposti in modo da formare una serie intelaiata, incastrata alla base ad una fondazione del tipo continuo a travi rovesce.*

*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 legati tra loro con malta di calce, ed hanno uno spessore di 25 cm rivestiti all'interno con intonaco tipo "Li Vigni".*

*Il prospetto esterno anch'esso non è rifinito e si presenta allo stato grezzo con rinzafo in cemento.*





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

L'immobile pignorato  
Lotto 3 è ubicato al  
piano secondo rispetto  
la Via Giuseppe Mazzini



L'immobile pignorato  
Lotto 3 è ubicato al  
piano terzo rispetto la  
Via Rocco Chinnici



Foto 1, 2: "Prospetto principale e secondario intero fabbricato della Via Giuseppe Mazzini e Rocco Chinnici"

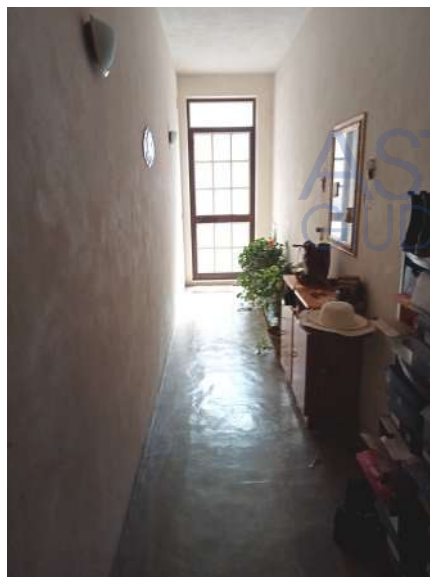


Foto 3: "ingresso del fabbricato al P.T."



Foto 4: "Vano scala"





Foto 5-6: "Interno dell'immobile in corso di costruzione"



Foto 7-8: "Interno dell'immobile in corso di costruzione"

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero. L'immobile risulta in corso di costruzione pertanto non risulta occupato.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1999 ad oggi	**** Omissis ****	<b>Atto di Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Costamante Pietro	09/12/1999	4360	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Palermo	22/12/1999	47936	35004
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Tribunale di Termini Imerese il 02/05/2017  
Reg. gen. 15535 - Reg. part. 1973  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.628,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Tribunale di Termini Imerese il 26/01/2024  
Reg. gen. 4412 - Reg. part. 3519  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

*L'immobile pignorato in corso di costruzione è conforme allo strumento urbanistico comunale in base alla sua utilizzazione.*

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

*L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 e s.m.i.. 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.*

*Attraverso una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafrati (Pa) si è pervenuti a conoscenza che l'immobile pignorato è dotato di Concessione Edilizia in Sanatoria N° 23 del 14/11/2016, presentata in data*

12/01/2004 Prot. n. 216 ai sensi della Legge 326 del 2003, di cui si allega copia alla presente perizia. Inoltre l'immobile non risulta munito di Certificato di Abitabilità.

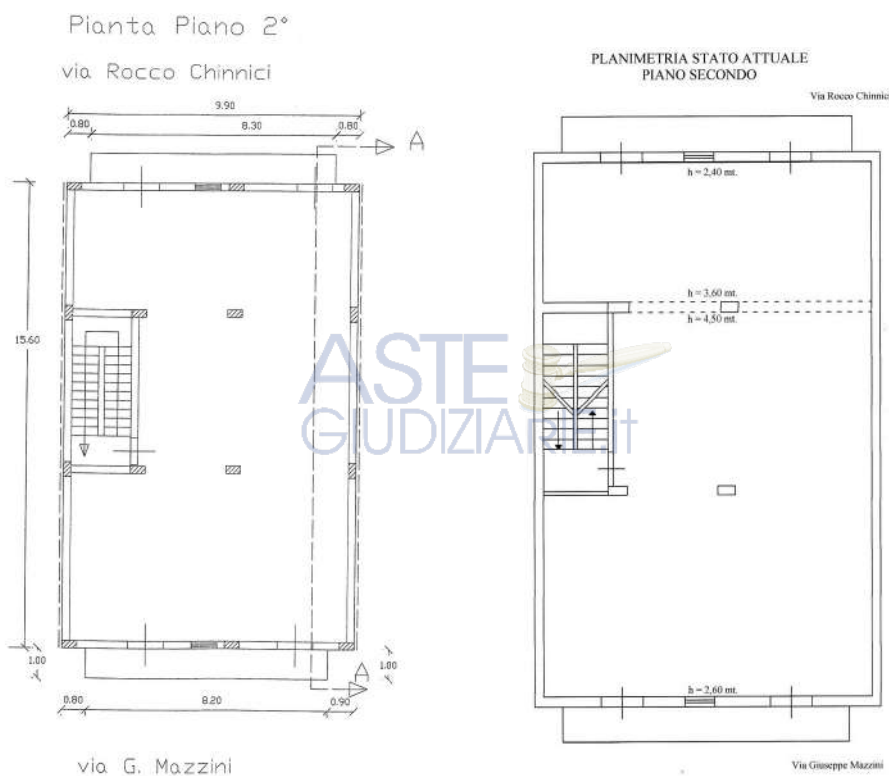
#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.



Attraverso un attento esame degli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria, e confrontandoli con lo stato attuale dell'immobile che risulta essere in corso di costruzione, appare evidente che non esistono difformità tra lo stato di progetto e quello attuale.

Per completezza si riportano di seguito, per dimostrare quanto descritto precedentemente, la planimetria dello stato attuale dell'immobile in corso di costruzione, piano secondo, e la planimetria di progetto a confronto:



#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



#### **LOTTO 4**

Il lotto è formato dai seguenti beni:





- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Villafrati (PA) - Via Rocco Chinnici snc, piano Terra



### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'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 procedente 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 degli esecutati 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 1/1)

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

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



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che la moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è anche esecutata nella Procedura in oggetto.

### CONFINI

L'immobile confina: **NORD EST**- Con altra proprietà ricadente nella part.IIa 1018; **SUD EST** - con la Via Giuseppe Mazzini; **SUD OVEST** - con altra proprietà ricadente nella part.IIa 1460; **NORD EST** - con la Via Rocco Chinnici.

### CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	141,47 mq	154,44 mq	1	154,44 mq	4,50 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>154,44 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>154,44 mq</b>	

*Il bene non è comodamente divisibile in natura.*

## INDIVIDIAZIONE DEL LOTTO 4 PIGNORATO TRAMITE SOVRAPPOSIZIONE DELL'ESTRATTO DI MAPPA CON FOTO SATELLITARE

*L'immobile pignorato si trova precisamente nel Comune di Villafrati (Pa) in Via Rocco Chinnici. Pertanto, al fine di individuare l'esatta posizione dell'immobile oggetto di pignoramento si sono effettuate delle sovrapposizioni 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 09/12/1999 ad oggi	**** Omissis ****	<b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1017, Sub. 1 Categoria C2 CL2, Cons. 131,00 mq Superficie catastale 147,00 mq Rendita € 155,61 Piano Terra

*Il titolare catastale coincide perfettamente con quello reale.*

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

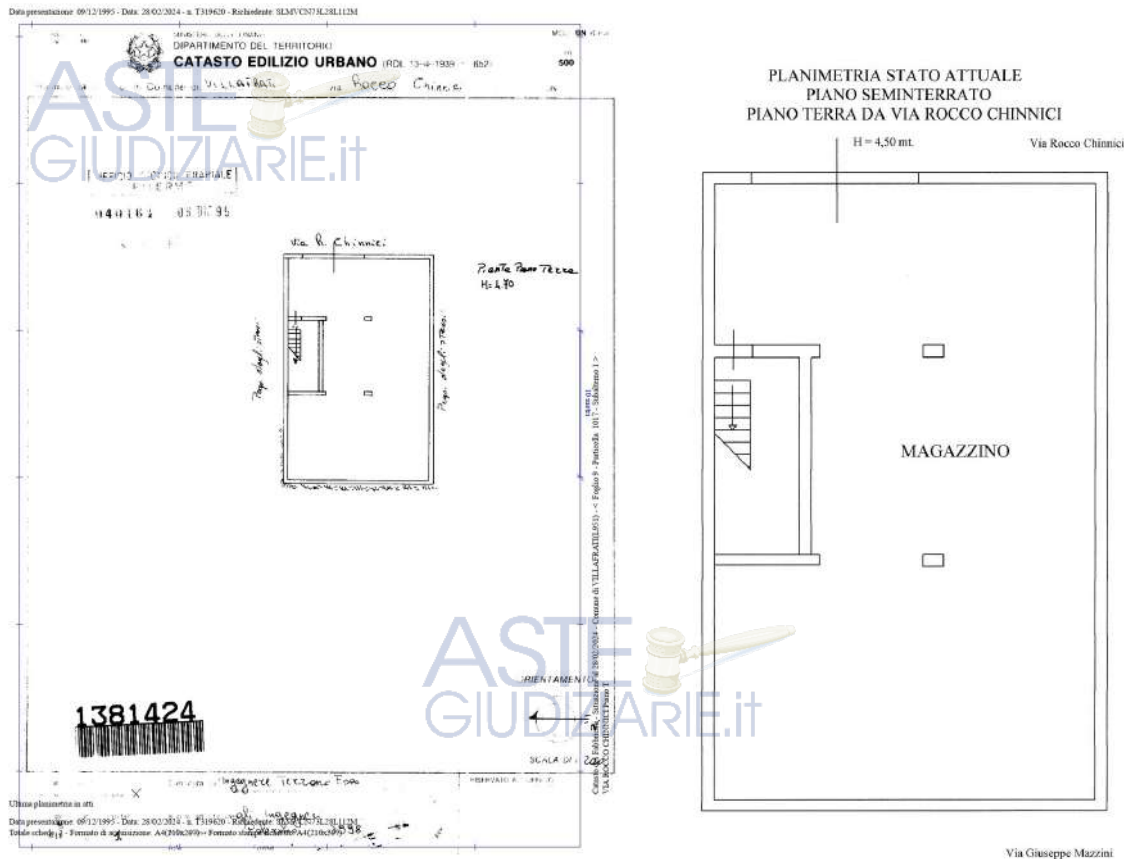


Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1017	1		C2	2	131,00 mq	147,00 mq	€ 155,61	Terra	

### Corrispondenza catastale

Attraverso il sopralluogo effettuato in data 26/03/2024 presso l'immobile pignorato, si è potuto constatare che esiste la corrispondenza tra planimetria catastale e la planimetria dello stato attuale dei luoghi.

Si riporta di seguito per completezza la planimetria catastale e la planimetria dello stato reale dei luoghi:



### 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

Il magazzino all'interno si presenta in uno stato conservativo mediocre, in quanto si trova allo stato grezzo ma in buone condizioni.

## PARTI COMUNI

Come parte comune esiste il corpo scala, il prospetto del fabbricato, e la copertura a doppia falda non praticabile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è un magazzino al piano terra rispetto la Via Rocco Chinnici, di un fabbricato composto da tre piani fuori terra senza ascensore, oltre piano seminterrato (piano terra in Via Rocco Chinnici) con copertura a doppia falda non praticabile.

Il magazzino si presenta come unico vano senza tramezzature interne ed allo stato grezzo, ed possiede un entrata principale su Via Rocco Chinnici e una secondaria su Via Giuseppe Mazzini n. 11 ed ha una altezza utile interna media di 4,50 metri. La struttura portante dell'intero fabbricato è in conglomerato cementizio armato, travi e pilastri che sono disposti in modo da formare una serie intelaiata, incastrata alla base ad una fondazione del tipo continuo a travi rovesce. 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 legati tra loro con malta di calce, ed hanno uno spessore di 25 cm rivestiti all'interno con intonaco tipo "Li Vigni".

Il prospetto esterno anch'esso non è rifinito e si presenta allo stato grezzo con rinzafo in cemento.

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



L'immobile pignorato  
Lotto 4 ubicato al piano  
terra sulla Via Rocco  
Chinnici



Seconda entrata  
dell'immobile pignorato  
Lotto 4 da Via Giuseppe  
Mazzini

Foto 1, 2: "Prospetto principale e secondario intero fabbricato della Via Giuseppe Mazzini e Rocco Chinnici"





Foto 3: "Secondo ingresso al P.T."



Foto 4: "Vano scala"



Foto 5: "Interno magazzino"



Foto 6: "Interno magazzino"



Foto 7: "Interno magazzino"



Foto 8: "Interno magazzino"



## STATO DI OCCUPAZIONE

Il magazzino risulta utilizzato dai debitori e dai loro familiari.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/ad oggi	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Costamante Pietro	09/12/1999	4360	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	22/12/1999	47936	35004
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Tribunale di Termini Imerese il 02/05/2017  
Reg. gen. 15535 - Reg. part. 1973  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.628,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Tribunale di Termini Imerese il 26/01/2024  
Reg. gen. 4412 - Reg. part. 3519  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

*Il magazzino pignorato è conforme allo strumento urbanistico comunale in base alla sua utilizzazione.*

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

*L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 e s.m.i.. 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 risulta agibile.*

*Attraverso una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafrati (Pa) si è pervenuti a conoscenza che l'immobile pignorato è dotato di Concessione Edilizia in Sanatoria N° 31 del 29/09/2004, presentata in data 30/04/1986 Prot. n. 2.141 ai sensi della Legge 47 del 1985, di cui si allega copia alla presente perizia. Inoltre l'immobile risulta munito di Certificato di Agibilità N° 37 del 04/09/2007.*

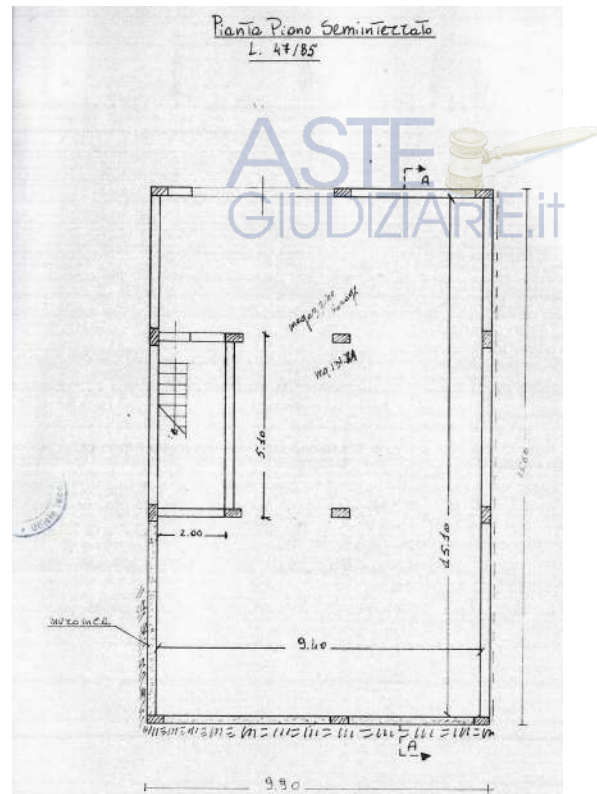
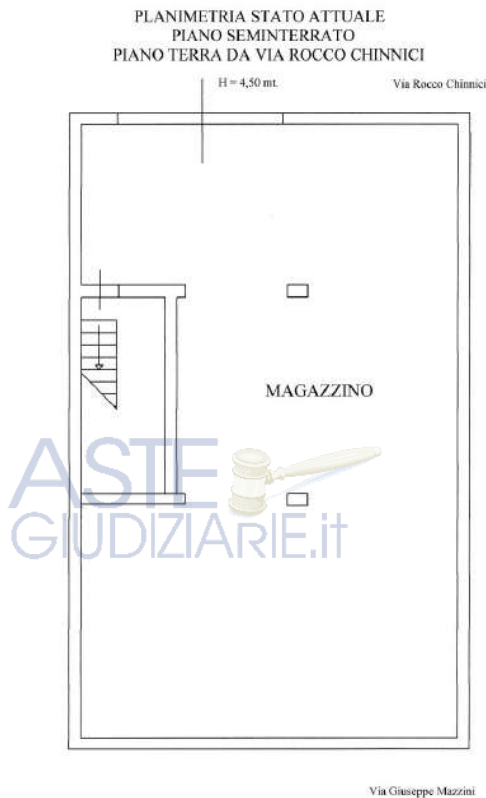
### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- *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.*

*Attraverso un attento esame degli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria, e confrontandoli con lo stato attuale dell'immobile, appare evidente che non esistono difformità tra lo stato di progetto e quello attuale.*

*Per completezza si riportano di seguito, per dimostrare quanto descritto precedentemente, la planimetria dello stato attuale dell'immobile tipo magazzino, piano terra, e la planimetria di progetto a confronto:*





## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villafrati (PA) - Via Giuseppe Mazzini n. 11, al piano terra

Immagine tipo appartamento con destinazione ad uso civile abitazione, si sviluppa in un unico piano e più precisamente al piano terra di una palazzina a tre piani fuori terra oltre piano seminterrato (terra da Via Rocco Chinnici) e copertura a doppia falda. L'appartamento allo stato attuale è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, un ripostiglio, e due W.C.. 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. 9, Part. 1017, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 125.216,00

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	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Villafrati (PA) - Via Giuseppe Mazzini n. 11, piano Terra	156,52 mq	800,00 €/mq	€ 125.216,00	100,00%	€ 125.216,00
Valore di stima:					€ 125.216,00

Valore di stima: € 125.216,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	15,00	%

**Valore finale di stima: € 106.400,00**

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 Villafrati (Pa);
- 4) Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per zona D1/Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO, Anno 2023 - Semestre 1 per abitazioni civili;
- 5) Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Villafrati (PA) - Via Giuseppe Mazzini n. 11, al piano primo**

*Immobile tipo appartamento in corso di costruzione, si sviluppa in un unico piano e più precisamente al piano primo di una palazzina a tre piani fuori terra oltre piano seminterrato (terra da Via Rocco Chinnici) e copertura a doppia falda. L'appartamento allo stato attuale è in corso di costruzione, quindi si presenta allo stato grezzo, senza tramezzature interne e quindi come un unico vano. 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. 9, Part. 1017, Sub. 5, Categoria F3*

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

*Valore di stima del bene: € 39.647,50*

*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° 2 - Appartamento Villafrati (PA) - Via Giuseppe Mazzini n. 11, piano Primo	158,59 mq	250,00 €/mq	€ 39.647,50	100,00%	€ 39.647,50
Valore di stima:					€ 39.647,50

*Valore di stima: € 39.647,50*

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	15,00	%

**Valore finale di stima: € 33.700,00**

*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, 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 Villafrati (Pa);
- 4) Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per zona D1/Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO, Anno 2023 - Semestre 1;
- 5) Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare.

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Villafrati (PA) - Via Giuseppe Mazzini n. 11, al piano secondo

Immobile tipo appartamento in corso di costruzione, si sviluppa in un unico piano e più precisamente al piano secondo di una palazzina a tre piani fuori terra oltre piano seminterrato (terra da Via Rocco Chinnici) e copertura a doppia falda. L'appartamento allo stato attuale è in corso di costruzione, quindi si presenta allo stato grezzo, senza tramezzature interne e quindi come un unico vano. 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. 9, Part. 1017, Sub. 6, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 39.647,50

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° 3 - Appartamento Villafrati (PA) - Via Giuseppe Mazzini n. 11, piano Secondo	158,59 mq	250,00 €/mq	€ 39.647,50	100,00%	€ 39.647,50
Valore di stima:					€ 39.647,50

Valore di stima: € 39.647,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione	15,00	%

**Valore finale di stima: € 33.700,00**

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, 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 Villafrati (Pa);
- 4) Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 5) Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare.

**LOTTO 4**

- **Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Villafrati (PA) - Via Rocco Chinnici snc, al piano terra**

Immobile tipo magazzino, si sviluppa in un unico piano e più precisamente al piano terra rispetto la Via Rocco Chinnici e al piano seminterrato rispetto la Via Giuseppe Mazzini, di una palazzina a tre piani fuori terra oltre piano seminterrato (terra da Via Rocco Chinnici) e copertura a doppia falda. Il Magazzino allo stato attuale si presenta allo stato grezzo, con un unico vano. I vani di accesso all'immobile sono da Via Rocco Chinnici, oppure da Via Giuseppe Mazzini n. 11. 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. 9, Part. 1017, Sub. 1, Categoria C/2

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

Valore di stima del bene: € 39.647,50

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° 4 - Magazzino Villafrati (PA) - Via	154,44 mq	250,00 €/mq	€ 39.647,50	100,00%	€ 39.647,50

Rocco Chinnici snc, piano Terra					
Valore di stima:					€ 39.647,50

Valore di stima: € 39.647,50

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	15,00	%

**Valore finale di stima: € 33.700,00**

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 Villafrati (Pa);
- 4) Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per zona D1/Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO, Anno 2023 - Semestre 1 per magazzini;
- 5) 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 16/05/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

43 di 43

