

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Agnello Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Milicia (PA) - via Guglielmo Marconi n.3, piano 2	5
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Milicia (PA) - via Guglielmo Marconi n.3, piano 3	5
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Milicia (PA) - via Guglielmo Marconi n.3, piano T	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	13
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13



Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 3	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	18
Precisazioni.....	18
Patti	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Stima / Formazione lotti	22
Lotto 1	22
Lotto 2	23
Lotto 3	23
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Lotto 3	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 103/2022 del R.G.E.	26
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 56.138,25	26
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 45.517,50	26



Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 51.723,0027



INCARICO

All'udienza del 16/11/2022, il sottoscritto Geom. Agnello Francesco, con studio in Via Raffaele Inguaggiato, 26 - 90018 - Termini Imerese (PA), email fagnello82@libero.it;geom.francescoagnello@gmail.com, PEC francesco.agnello@geopec.it, Tel. 338 9086406, Fax 091 8110095, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/11/2022 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 Altavilla Milicia (PA) - via Guglielmo Marconi n.3, piano 2
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Milicia (PA) - via Guglielmo Marconi n.3, piano 3
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Milicia (PA) - via Guglielmo Marconi n.3, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA GUGLIELMO MARCONI N.3, PIANO 2

Appartamento per civile abitazione posto al secondo piano di un fabbricato sito in Altavilla Milicia, via Guglielmo Marconi n.3

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA GUGLIELMO MARCONI N.3, PIANO 3

Appartamento per civile abitazione posto al terzo piano di un fabbricato sito in Altavilla Milicia, via Guglielmo Marconi n.3

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

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA GUGLIELMO MARCONI N.3, PIANO T

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato sito in Altavilla Milicia, via Guglielmo Marconi n.3

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Milicia (PA) - via Guglielmo Marconi n.3, piano 2

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 1/2)
- **** 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 comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a EST con proprietà eredi **** Omissis ****, a Ovest con proprietà **** Omissis ****, a Sud con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	5,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				71,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	71,40 mq	
--	-----------------	--

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/1976 al 15/12/1976	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1079, Sub. 4 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 70 mq Rendita € 13.919,00 Piano 3
Dal 12/05/1999 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1079, Sub. 4 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 70 mq Rendita € 13.919,00 Piano 3
Dal 09/07/2003 al 09/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1079, Sub. 4 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 70 mq Rendita € 13.919,00 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	1079	3		A4	6	3,5	70 mq	139,19 €	2		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni



PATTI

Non ci sono patti

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in mediocre stato conservativo. sono presenti esteti segni di umidità e muffa. Gli infissi esterni risultano ammalorati. L'immobile presenta al suo interno mobilie a arredi parzialmente smontati.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta ubicato in edificio per civile abitazione costituito da più appartamenti non costituiti in condominio. Le parti comuni consistono nell'ingresso e nel vano scale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta costruito con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizi. Gli infissi sono in legno a singolo vetro. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti sono del tipo sotto traccia a 220V. Non è presente impianto di riscaldamento a termosifoni.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di primo accesso il debitore sig. **** Omissis **** dichiara di essere residente al piano secondo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1976 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Toscano	15/12/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Palermo	28/12/1976	41259	34976
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARDINALE FLORA	09/07/2003	8018	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Palermo	16/07/2003	30129	21694
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Palermo il 16/07/2003
Reg. gen. 30133 - Reg. part. 5039
Importo: € 176.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Note: Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo per l'acquisto degli immobili siti nel comune di Altavilla Milicia di cui al foglio 5 particella 1079 sub 3, 4 e 5

- **Ipoteca legale** derivante da art 77 dpr 602/73

Iscritto a Palermo il 17/07/2015

Reg. gen. 37749 - Reg. part. 2013

Quota: 1/2

Importo: € 1.712.030,52

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento esattoriale**

Trascritto a Palermo il 12/07/2010

Reg. gen. 40663 - Reg. part. 27121

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 29/09/2022

Reg. gen. 46362 - Reg. part. 36848

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Immobile realizzato ante 1967. Lo stato attuale risulta conforme alla planimetria catastale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Immobile realizzato ante 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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Milicia (PA) - via Guglielmo Marconi n.3, piano 3

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 1/2)
- **** 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 comunione legale dei beni.

CONFINI



L'immobile confina a EST con proprietà eredi **** Omissis ****, a Ovest con proprietà **** Omissis ****, a Sud con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	5,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				71,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/1976 al 15/12/1976	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1079, Sub. 4 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 70 mq Rendita € 13.919,00 Piano 3
Dal 12/05/1999 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1079, Sub. 4 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 70 mq Rendita € 13.919,00 Piano 3
Dal 09/07/2003 al 09/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1079, Sub. 4 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 70 mq Rendita € 13.919,00 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1079	4		A4	6	3,5	70 mq	139,19 €	3	

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni

PATTI

Non ci sono patti

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento posto al piano terzo risulta essere sul grezzo, privo di finiture. Sono presenti rifiuti derivanti da resti di lavorazioni edili incomplete. Gli impianti elettrici non sono completi, si rileva l'installazione delle sole cassette di derivazione e le cassette per la collocazione di prese e interruttori/pulsanti e la posa dei corrugati entro le pareti. L'impianto idrico è parzialmente realizzato. Le porte sono assenti. Pavimenti e pareti sono privi di piastrelle e qualsiasi finitura.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta ubicato in edificio per civile abitazione costituito da più appartamenti non costituiti in condominio. Le parti comuni consistono nell'ingresso e nel vano scale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta costruito con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizi. Gli infissi sono in legno a singolo vetro. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti sono del tipo sotto traccia a 220V. Non è presente impianto di riscaldamento a termosifoni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1976 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Toscano	15/12/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Palermo	28/12/1976	41259	34976
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARDINALE FLORA	09/07/2003	8018	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Palermo	16/07/2003	30129	21694
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Palermo il 16/07/2003
Reg. gen. 30133 - Reg. part. 5039
Importo: € 176.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo per l'acquisto degli immobili siti nel comune di Altavilla Milicia di cui al foglio 5 particella 1079 sub 3, 4 e 5
- **Ipoteca legale** derivante da art 77 dpr 602/73
Iscritto a Palermo il 07/06/2005
Reg. gen. 29876 - Reg. part. 9204
Quota: 1/2
Importo: € 32.798,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da art. 77 dpr 602/73
Iscritto a Palermo il 26/03/2007
Reg. gen. 22894 - Reg. part. 5444
Quota: 1/2
Importo: € 26.127,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da art 77 dpr 602/73
Iscritto a Palermo il 17/07/2015
Reg. gen. 37749 - Reg. part. 2013
Quota: 1/2
Importo: € 1.712.030,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento esattoriale**
Trascritto a Palermo il 12/07/2010
Reg. gen. 40663 - Reg. part. 27121
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 29/09/2022
Reg. gen. 46362 - Reg. part. 36848
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Immobile realizzato ante 1967. Lo stato attuale risulta conforme alla planimetria catastale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Immobile realizzato ante 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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Milicia (PA) - via Guglielmo Marconi n.3, piano T



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** 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 comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a EST con proprietà eredi **** Omissis ****, a Ovest con proprietà **** Omissis ****, a Sud con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	62,00 mq	69,60 mq	1,00	69,60 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				69,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/1976 al 15/12/1976	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1079, Sub. 4 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 70 mq Rendita € 13.919,00 Piano 3
Dal 12/05/1999 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1079, Sub. 4 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 70 mq Rendita € 13.919,00 Piano 3
Dal 09/07/2003 al 09/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1079, Sub. 4 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 70 mq Rendita € 13.919,00 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1079	5		A10	U	2.5	61 mq	406,71 €	T	

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni

PATTI

Non ci sono patti

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento posto al piano terzo risulta essere sul grezzo, privo di finiture. Sono presenti rifiuti derivanti da resti di lavorazioni edili incomplete. Gli impianti elettrici non sono completi, si rileva l'installazione delle sole cassette di derivazione e le cassette per la collocazione di prese e interruttori/pulsanti e la posa dei corrugati entro le pareti. L'impianto idrico è parzialmente realizzato. Le porte sono assenti. Pavimenti e pareti sono privi



di piastrelle e qualsiasi finitura.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta ubicato in edificio per civile abitazione costituito da più appartamenti non costituiti in condominio. Le parti comuni consistono nell'ingresso e nel vano scale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta costruito con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizi. Gli infissi sono in legno a singolo vetro. Le porte interne sono in legno tamburato.

Gli impianti sono del tipo sotto traccia a 220V. Non è presente impianto di riscaldamento a termosifoni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1976 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Toscano	15/12/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Palermo	28/12/1976	41259	34976
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 09/07/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARDINALE FLORA	09/07/2003	8018	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Palermo	16/07/2003	30129	21694
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Palermo il 16/07/2003
Reg. gen. 30133 - Reg. part. 5039
Importo: € 176.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo per l'acquisto degli immobili siti nel comune di Altavilla Milicia di cui al foglio 5 particella 1079 sub 3, 4 e 5
- **Ipoteca legale** derivante da art 77 dpr 602/73
Iscritto a Palermo il 07/06/2005
Reg. gen. 29876 - Reg. part. 9204
Quota: 1/2
Importo: € 32.798,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **Ipoteca legale** derivante da art. 77 dpr 602/73
Iscritto a Palermo il 26/03/2007
Reg. gen. 22894 - Reg. part. 5444
Quota: 1/2
Importo: € 26.127,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da art 77 dpr 602/73
Iscritto a Palermo il 23/07/2015
Reg. gen. 29432 - Reg. part. 3270
Quota: 1/2
Importo: € 1.712.030,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento esattoriale**
Trascritto a Palermo il 12/07/2010
Reg. gen. 40663 - Reg. part. 27121
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 29/09/2022
Reg. gen. 46362 - Reg. part. 36848
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il sub 5 è stato oggetto di cambio destinazione d'uso realizzato con autorizzazione n. 19 del 08/05/2003

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Immobile realizzato ante 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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il piano terra presenta difformità derivanti da diversa distribuzione interna realizzata senza titolo abilitativo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di n. 3 immobili insistenti in unico edificio civile ma totalmente autonomi sia dal punto di vista funzionale che per quanto riguardano gli accessi, sono stati realizzati N.3 LOTTI, uno per ogni unità. Gli immobili presentano in comune solo l'ingresso dell'edificio e la scala condominiale.

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Milicia (PA) - via Guglielmo Marconi n.3, piano 2
Appartamento per civile abitazione posto al secondo piano di un fabbricato sito in Altavilla Milicia, via Guglielmo Marconi n.3
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1079, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 56.138,25

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Fabbricato civile Altavilla Milicia (PA) - via Guglielmo Marconi n.3, piano 2	71,40 mq	925,00 €/mq	€ 66.045,00	85,00%	€ 56.138,25
				Valore di stima:	€ 56.138,25

Valore di stima: € 56.138,25

Valore finale di stima: € 56.138,25

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Milicia (PA) - via Guglielmo Marconi n.3, piano 3
 Appartamento per civile abitazione posto al terzo piano di un fabbricato sito in Altavilla Milicia, via
 Guglielmo Marconi n.3
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1079, Sub. 4, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 45.517,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Altavilla Milicia (PA) - via Guglielmo Marconi n.3, piano 3	71,40 mq	750,00 €/mq	€ 53.550,00	85,00%	€ 45.517,50
				Valore di stima:	€ 45.517,50

Valore di stima: € 45.517,50

Valore finale di stima: € 45.517,50

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Milicia (PA) - via Guglielmo Marconi n.3, piano T
 Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato sito in Altavilla Milicia, via
 Guglielmo Marconi n.3
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1079, Sub. 5, Categoria A10
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 54.723,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato civile Altavilla Milicia (PA) - via Guglielmo Marconi n.3, piano T	69,60 mq	925,00 €/mq	€ 64.380,00	85,00%	€ 54.723,00
				Valore di stima:	€ 54.723,00

Valore di stima: € 54.723,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 51.723,00

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 29/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Agnello Francesco



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Milicia (PA) - via Guglielmo Marconi n.3, piano 2
Appartamento per civile abitazione posto al secondo piano di un fabbricato sito in Altavilla Milicia, via Guglielmo Marconi n.3
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1079, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Immobile realizzato ante 1967. Lo stato attuale risulta conforme alla planimetria catastale.

Prezzo base d'asta: € 56.138,25

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Milicia (PA) - via Guglielmo Marconi n.3, piano 3
Appartamento per civile abitazione posto al terzo piano di un fabbricato sito in Altavilla Milicia, via Guglielmo Marconi n.3
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1079, Sub. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Immobile realizzato ante 1967. Lo stato attuale risulta conforme alla planimetria catastale.

Prezzo base d'asta: € 45.517,50

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Milicia (PA) - via Guglielmo Marconi n.3, piano T
Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato sito in Altavilla Milicia, via Guglielmo Marconi n.3
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1079, Sub. 5, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il sub 5 è stato oggetto di cambio destinazione d'uso realizzato con autorizzazione n. 19 del 08/05/2003

Prezzo base d'asta: € 51.723,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 103/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.138,25

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Altavilla Milicia (PA) - via Guglielmo Marconi n.3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1079, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	71,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocre stato conservativo. sono presenti esteti segni di umidità e muffa. Gli infissi esterni risultano ammalorati. L'immobile presenta al suo interno mobilie a arredi parzialmente smontati.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al secondo piano di un fabbricato sito in Altavilla Milicia, via Guglielmo Marconi n.3		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In sede di primo accesso il debitore sig. **** Omissis **** dichiara di essere residente al piano secondo.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.517,50

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Altavilla Milicia (PA) - via Guglielmo Marconi n.3, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1079, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	71,40 mq
Stato conservativo:	L'appartamento posto al piano terzo risulta essere sul grezzo, privo di finiture. Sono presenti rifiuti derivanti da resti di lavorazioni edili incomplete. Gli impianti elettrici non sono completi, si rileva l'installazione delle sole cassette di derivazione e le cassette per la collocazione di prese e interruttori/pulsanti e la posa dei corrugati entro le pareti. L'impianti idrico è parzialmente realizzato. Le porte sono assenti. Pavimenti e pareti sono privi di piastrelle e qualsiasi finitura.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al terzo piano di un fabbricato sito in Altavilla Milicia, via Guglielmo Marconi n.3		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.723,00

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Altavilla Milicia (PA) - via Guglielmo Marconi n.3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1079, Sub. 5, Categoria A10	Superficie	69,60 mq
Stato conservativo:	L'appartamento posto al piano terzo risulta essere sul grezzo, privo di finiture. Sono presenti rifiuti derivanti da resti di lavorazioni edili incomplete. Gli impianti elettrici non sono completi, si rileva l'installazione delle sole cassette di derivazione e le cassette per la collocazione di prese e interruttori/pulsanti e la posa dei corrugati entro le pareti. L'impianto idrico è parzialmente realizzato. Le porte sono assenti. Pavimenti e pareti sono privi di piastrelle e qualsiasi finitura.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato sito in Altavilla Milicia, via Guglielmo Marconi n.3		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

