
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Zaffuto Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare N° 22/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Kennedy n° 114 Piano Terzo , piano 4°	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contarda Portella Larga.....	4
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Portella Larga.....	5
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Portella Larga.....	5
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto.....	5
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto.....	5
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto.....	6
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto.....	6
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto.....	6
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto.....	6
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto.....	6
Lotto Unico.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Kennedy n° 114 Piano Terzo , piano 4°	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contarda Portella Larga.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Portella Larga.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Portella Larga.....	8
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto.....	8
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto.....	8
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto.....	8
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto.....	9
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Kennedy n° 114 Piano Terzo , piano 4°	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Portella Larga.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Portella Larga.....	10
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto.....	10

Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto.....	10
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto.....	11
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto.....	11
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto.....	11
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto.....	11
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto.....	12
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Kennedy n° 114 Piano Terzo , piano 4°.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contarda Portella Larga.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Portella Larga.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Portella Larga.....	13
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto.....	14
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto.....	14
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto.....	14
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto.....	15
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto.....	15
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Kennedy n° 114 Piano Terzo , piano 4°.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contarda Portella Larga.....	16
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2020 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 84.788,24	23

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Per. Zaffuto Giovanni, con studio in Via Giuseppe Mulè, 9 - 90018 - Termini Imerese (PA), email gzaffuto@alice.it, PEC geologogiovannizaffuto@pec.it, Tel. 091 81 41 100, Fax 091 81 41 100, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 Belmonte Mezzagno (PA) - Via Kennedy n° 114 Piano Terzo , piano 4°
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contarda Portella Larga
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Portella Larga
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Portella Larga
- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto
- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - VIA KENNEDY N° 114 PIANO TERZO , PIANO 4°

Il fabbricato in atto è allo stato grezzo anche se inserito in un contesto di civile abitazione coerentemente con i piani sottostanti.

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

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTARDA
PORTELLA LARGA**

Vedi stima del bene n° 3

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

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA
PORTELLA LARGA**

Trattasi d terreno agricolo

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

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA
PORTELLA LARGA**

Terreno agricolo

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

**BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTA CRISTINA GELA (PA) -
CONTRADA PIANETTO**

Fabbricato civile abitazione

La stima in particolare si riferisce alla porzione di fabbricato costituito da piano seminterrato, piano terra e primo distinto dalla particella n° 801 sub 3 del foglio di mappa n° 1. del catasto fabbricati.

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

**BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTA CRISTINA GELA (PA) -
CONTRADA PIANETTO**

Fabbricato civile abitazione

In particolare la stima si riferisce alla porzione di fabbricato costituito da piano seminterrato, piano terra e primo distinto catastalmente dalla particella n° 801 sub 4 del catasto fabbricati..

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

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SANTA CRISTINA GELA (PA) - CONTRADA
PIANETTO**

La particella n° 798 deriva dal frazionamento della particella n° 266 che ha originata le particelle nm° 798 e 799, oggi soppressa.

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

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SANTA CRISTINA GELA (PA) - CONTRADA
PIANETTO**

Trattasi di terreno distinto dalla particella n° 184 del foglio di mappa n°1 del catasto terreni.

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

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTA CRISTINA GELA (PA) - CONTRADA
PIANETTO**

Terreno distinto in catasto dalla particella n° 289 del foglio di mappa n° 1.

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

Trattasi di terreno distinto dalla particella n° 798 del foglio di mappa n° 1 del catasto terreni.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTA CRISTINA GELA (PA) - CONTRADA
PIANETTO**

Terreno distinto dalla particella n° 800 del foglio di mappa n° 1 del catasto terreni.

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SANTA CRISTINA GELA (PA) - CONTRADA
PIANETTO**

Terreno distinto catastalmente dalla particella n° 168 del Foglio di Mappa n° 1 del catasto terreni

Terreno distinto catastalmente dalla particella n° 168 del Foglio di Mappa n° 1 del catasto terreni.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Kennedy n° 114 Piano Terzo , piano 4°
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contarda Portella Larga
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Portella Larga
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Portella Larga
- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto
- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - VIA KENNEDY N° 114 PIANO TERZO , PIANO 4°

La signora [REDACTED] è vedova

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTARDA PORTELLA LARGA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La signora [REDACTED] non detiene vincoli coniugali

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA PORTELLA LARGA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La signora [REDACTED] non detiene vincoli coniugali

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA PORTELLA LARGA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La signora [REDACTED] non detiene vincoli coniugali

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTA CRISTINA GELA (PA) - CONTRADA PIANETTO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile è perrenuto al Sig. [REDACTED] giusto atto di donazione rogato dal Notaio Bruno Sergio in data 02/01/1986 registrato ai nn° 3170/2451

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTA CRISTINA GELA (PA) - CONTRADA PIANETTO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SANTA CRISTINA GELA (PA) - CONTRADA PIANETTO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SANTA CRISTINA GELA (PA) - CONTRADA PIANETTO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTA CRISTINA GELA (PA) - CONTRADA PIANETTO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - VIA KENNEDY
N° 114 PIANO TERZO , PIANO 4°**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenziona le	Altezza	Piano
Abitazione	158,47 mq	200,21 mq	0,00	158,47 mq	3,00 m	4°
Totale superficie convenzionale:				158,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				158,47 mq		

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA PORTELLA
LARGA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenziona le	Altezza	Piano
Pascolo	3926,00 mq	3926,00 mq	0,00	3926,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3926,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3926,00 mq		

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA PORTELLA LARGA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Pascolo	3880,00 mq	3880,00 mq	0,00	3880,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3880,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3880,00 mq		

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTA CRISTINA GELA (PA) - CONTRADA PIANETTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	154,88 mq	170,88 mq	1,00	170,88 mq	2,90 m	T-1°
Totale superficie convenzionale:				170,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,88 mq		

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTA CRISTINA GELA (PA) - CONTRADA PIANETTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	154,88 mq	170,88 mq	1,00	170,88 mq	2,90 m	T-1°
Totale superficie convenzionale:				170,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,88 mq		

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SANTA CRISTINA GELA (PA) - CONTRADA PIANETTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Terreno agricolo	2488,00 mq	2488,00 mq	0,00	2488,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2488,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2488,00 mq		

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SANTA CRISTINA GELA (PA) - CONTRADA PIANETTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	227,00 mq	227,00 mq	0,00	227,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				227,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				227,00 mq		

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTA CRISTINA GELA (PA) - CONTRADA PIANETTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	240,00 mq	240,00 mq	0,00	240,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				240,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				240,00 mq		

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTA CRISTINA GELA (PA) - CONTRADA PIANETTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2205,00 mq	2205,00 mq	0,00	2205,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2205,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2205,00 mq		

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SANTA CRISTINA GELA (PA) - CONTRADA PIANETTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2210,00 mq	2210,00 mq	0,00	2210,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2210,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2210,00 mq		

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - VIA KENNEDY N° 114 PIANO TERZO , PIANO 4°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	714	7		F3						

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTARDA PORTELLA LARGA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
8	522			U	Pascolo	1	03,01 mq	0,39 €	0,08 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA PORTELLA LARGA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	523			U	Pascolo	3	36.25 mq	3,56 €	1,31 €	

Corrispondenza catastale

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

Terreno agricolo

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA PORTELLA LARGA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	902			U	Pascolo	1	38.80 mq	5,01 €	1 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTA CRISTINA GELA (PA) - CONTRADA PIANETTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	801	4		A7	2	6	146 mq	340,86 €	T-1-S1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTA CRISTINA GELA (PA) - CONTRADA PIANETTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	901	3	U	A7	2	6	110 mq	340,86 €	T-1-S1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SANTA CRISTINA GELA (PA) - CONTRADA PIANETTO

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	798			U	Vigneto	2	22,44 mq	13,93 €	5,13 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SANTA CRISTINA GELA (PA) - CONTRADA PIANETTO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	184			U	Seminativo	2	1,27 mq	1,17 €	0,42 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTA CRISTINA GELA (PA) - CONTRADA PIANETTO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	289			U	Vigneto	2	2,4 mq	1,29 €	0,49 €	

Corrispondenza catastale

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - VIA KENNEDY N° 114 PIANO TERZO , PIANO 4°

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.

Il titolo più risalente attiene all'atto di vendita del 30 Gennaio 1961 ricevuto dal notaio Bruno Santi Giuseppe di Palermo, ivi registrato il giorno 11 febbraio 1961 al n. 9589 ed ivi trascritto il 17 febbraio 1961 ai numeri 5139/4228; con cui [REDACTED] acquistarono il lotto di terreno su cui venne edificato il fabbricato in questione, distinto in catasto dal foglio di mappa n° 13 partcella 714 sub 7 (piano terzo).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTARDA PORTELLA LARGA

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.

Pervenuto alla signora [REDACTED] a seguito di successione della madre [REDACTED] del 17/06/2007

che insieme al marito [REDACTED] acquistarono

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTA CRISTINA GELA (PA) - CONTRADA PIANETTO

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.

L'immobile è pervenuto al Sig. [REDACTED] giusto atto di donazione rogato dal Notaio Bruno Sergio in data 02/01/1986 registrato ai nn° 3170/2451 che allegasi alla presente consulenza di stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Kennedy n° 114 Piano Terzo , piano 4°

Il fabbricato in atto è allo stato grezzo anche se inserito in un contesto di civile abitazione coerentemente con i piani sottostanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 714, Sub. 7, Categoria F3 Valore di stima del bene: € 38.173,84

In considerazione del fatto che l'unità immobiliare de qua è stata realizzata in assenza del prescritto titolo edilizio, si procede con la quantificazione di spesa relativa alla demolizione di quanto esistente.

All'uopo è stata considerata la voce di Prezziario Regione Sicilia 1.3.1, (demolizione in ambito urbano) moltiplicando la superficie lorda del piano terzo pari a Mq.200,21 x m.3,00 di interpiano, pervenendo al volume di Mc. 600,63. Tale valore è stato moltiplicato per il valore unitario di 14,87 €/Mc, pervenendo all'importo complessivo di € 8931,34, che indica la quantificazione di spesa necessaria alla demolizione delle strutture in atto esistenti.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contarda Portella Larga

Vedi stima del bene n° 3

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 522, Zc. U, Qualità PascoloVedi valutazione del bene n° 3, poichè l'estensione di questa particella è stata sommata a quella della particella n° 523.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Portella Larga

Trattasi di terreno agricolo

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 523, Zc. U, Qualità PascoloValore di stima del bene: € 2.496,94

L'estensione di Mq. 3926 costituisce la somma della particella n° 522 e della particella n° 523.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Portella Larga

Terreno agricolo

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 902, Zc. U, Qualità PascoloValore di stima del bene: € 2.716,00

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto

Fabbricato civile abitazione La stima in particolare si riferisce alla porzione di fabbricato costituito da piano seminterrato, piano terra e primo distinto dalla particella n° 801 sub 3 del foglio di mappa n° 1. del catasto fabbricati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 801, Sub. 4, Categoria A7Valore di stima del bene: € 17.630,20

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto

Fabbricato civile abitazione In particolare la stima si riferisce alla porzione di fabbricato costituito da piano seminterrato, piano terra e primo distinto catastalmente dalla particella n° 801 sub 4 del catasto fabbricati..

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 901, Sub. 3, Zc. U, Categoria A7Valore di stima del bene: € 17.630,20

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto

La particella n° 798 deriva dal frazionamento della particella n° 266 che ha originata le particelle nm° 798 e 799, oggi soppressa.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 798, Zc. U, Qualità VignetoValore di stima del bene: € 2.073,13

Per la stima di questo appezzamento si faccia riferimento alla stima dei beni 5-6 in quanto il predetto terreno costituisce corte del fabbricato stimato ai punti 5-6.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto

Trattasi di terreno distinto dalla particella n° 184 del foglio di mappa n°1 del catasto terreni.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 184, Zc. U, Qualità SeminativoValore di stima del bene: € 189,15

Per la stima di questo appezzamento si faccia riferimento alla stima dei beni 5-6 in quanto il predetto terreno costituisce corte del fabbricato stimato ai punti 5-6.

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto

Terreno distinto in catasto dalla particella n° 289 del foglio di mappa n° 1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 289, Zc. U, Qualità VignetoValore di stima del bene: € 199,98

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto

Terreno distinto dalla particella n° 800 del foglio di mappa n° 1 del catasto terreni.

Valore di stima del bene: € 1.837,32

Per la stima di questo appezzamento si faccia riferimento alla stima dei beni 5-6 in quanto il predetto terreno costituisce corte del fabbricato stimato ai punti 5-6.

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto

Terreno distinto catastalmente dalla particella n° 168 del Foglio di Mappa n° 1 del catasto terreni

Valore di stima del bene: € 1.841,48

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Belmonte Mezzagno (PA) - Via Kennedy	158,47 mq	240,89 €/mq	€ 38.173,84	100,00%	€ 38.173,84

n° 114 Piano Terzo , piano 4°					
Bene N° 2 - Terreno Belmonte Mezzagno (PA) - Contarda Portella Larga	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 3 - Terreno Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Portella Larga	3926,00 mq	0,64 €/mq	€ 2.496,94	100,00%	€ 2.496,94
Bene N° 4 - Terreno Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Portella Larga	3880,00 mq	0,70 €/mq	€ 2.716,00	100,00%	€ 2.716,00
Bene N° 5 - Fabbricato civile Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto	170,88 mq	309,55 €/mq	€ 52.895,90	33,33%	€ 17.630,20
Bene N° 6 - Fabbricato civile Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto	170,88 mq	309,55 €/mq	€ 52.895,90	33,33%	€ 17.630,20
Bene N° 7 - Terreno Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto	2488,00 mq	2,50 €/mq	€ 6.220,00	33,33%	€ 2.073,13
Bene N° 8 - Terreno Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto	227,00 mq	2,50 €/mq	€ 567,50	33,33%	€ 189,15
Bene N° 9 - Terreno Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto	240,00 mq	2,50 €/mq	€ 600,00	33,33%	€ 199,98
Bene N° 10 - Terreno Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto	2205,00 mq	2,50 €/mq	€ 5.512,50	33,33%	€ 1.837,32
Bene N° 11 - Terreno Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto	2210,00 mq	2,50 €/mq	€ 5.525,00	33,33%	€ 1.841,48
				Valore di stima:	€ 84.788,24

Valore di stima: € 84.788,24

Valore finale di stima: € 84.788,24

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 22/07/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Zaffuto Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Kennedy n° 114 Piano Terzo , piano 4°

Il fabbricato in atto è allo stato grezzo anche se inserito in un contesto di civile abitazione coerentemente con i piani sottostanti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 13, Part. 714, Sub. 7, Categoria F3

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Portella Larga

Vedi stima del bene n° 3
Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 522, Zc. U, Qualità Pascolo

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Portella Larga

Trattasi di terreno agricolo
Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 523, Zc. U, Qualità Pascolo

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Portella Larga

Terreno agricolo
Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 902, Zc. U, Qualità Pascolo

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto

Fabbricato civile abitazione La stima in particolare si riferisce alla porzione di fabbricato costituito da piano seminterrato, piano terra e primo distinto dalla particella n° 801 sub 3 del foglio di mappa n° 1. del catasto fabbricati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 801, Sub. 4, Categoria A7

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto

Fabbricato civile abitazione In particolare la stima si riferisce alla porzione di fabbricato costituito da piano seminterrato, piano terra e primo distinto catastalmente dalla particella n° 801 sub 4 del catasto fabbricati..
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 901, Sub. 3, Zc. U, Categoria A7

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto

La particella n° 798 deriva dal frazionamento della particella n° 266 che ha originata le particelle nm° 798 e 799, oggi soppressa.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 798, Zc. U, Qualità Vigneto

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto

Trattasi di terreno distinto dalla particella n° 184 del foglio di mappa n°1 del catasto terreni.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 184, Zc. U, Qualità Seminativo

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto

Terreno distinto in catasto dalla particella n° 289 del foglio di mappa n° 1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 289, Zc. U, Qualità Vigneto

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto

Terreno distinto dalla particella n° 800 del foglio di mappa n° 1 del catasto terreni.

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto

Terreno distinto catastalmente dalla particella n° 168 del Foglio di Mappa n° 1 del catasto terreni

Prezzo base d'asta: € 84.788,24

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.788,24

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - Via Kennedy n° 114 Piano Terzo , piano 4°		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 714, Sub. 7, Categoria F3	Superficie	158,47 mq
Descrizione:	Il fabbricato in atto è allo stato grezzo anche se inserito in un contesto di civile abitazione coerentemente con i piani sottostanti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - Contarda Portella Larga		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 522, Zc. U, Qualità Pascolo		
Descrizione:	Vedi stima del bene n° 3		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Portella Larga		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 523, Zc. U, Qualità Pascolo	Superficie	3926,00 mq
Descrizione:	Trattasi d terreno agricolo		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 4 - Terreno			

Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Portella Larga		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 902, Zc. U, Qualità Pascolo	Superficie	3880,00 mq
Descrizione:	Terreno agricolo		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 5 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 801, Sub. 4, Categoria A7	Superficie	170,88 mq
Descrizione:	Fabbricato civile abitazione La stima in particolare si riferisce alla porzione di fabbricato costituito da piano seminterrato, piano terra e primo distinto dalla particella n° 801 sub 3 del foglio di mappa n° 1. del catasto fabbricati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 6 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 901, Sub. 3, Zc. U, Categoria A7	Superficie	170,88 mq
Descrizione:	Fabbricato civile abitazione In particolare la stima si riferisce alla porzione di fabbricato costituito da piano seminterrato, piano terra e primo distinto catastalmente dalla particella n° 801 sub 4 del catasto fabbricati..		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 798, Zc. U, Qualità Vigneto	Superficie	2488,00 mq
Descrizione:	La particella n° 798 deriva dal frazionamento della particella n° 266 che ha originata le particelle nm° 798		

	e 799, oggi soppressa.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 184, Zc. U, Qualità Seminativo	Superficie	227,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno distinto dalla particella n° 184 del foglio di mappa n°1 del catasto terreni.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 289, Zc. U, Qualità Vigneto	Superficie	240,00 mq
Descrizione:	Terreno distinto in catasto dalla particella n° 289 del foglio di mappa n° 1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno	Superficie	2205,00 mq
Descrizione:	Terreno distinto dalla particella n° 800 del foglio di mappa n° 1 del catasto terreni.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 11 - Terreno			
Ubicazione:	Santa Cristina Gela (PA) - Contrada Pianetto		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno	Superficie	2210,00 mq
Descrizione:	Terreno distinto catastalmente dalla particella n° 168 del Foglio di Mappa n° 1 del catasto terreni		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		