TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Agnello Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 98/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 50f5d3

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Completezza documentazione ex art. 567 3
- Titolarità 3
- Confini 4
- Consistenza 4
- Cronistoria Dati Catastali 4
- Dati Catastali 4
- Precisazioni 5
- Patti 5
- Stato conservativo 5
- Parti Comuni 5
- Servitù, censo, livello, usi civici 5
- Caratteristiche costruttive prevalenti 5
- Stato di occupazione 6
- Provenienze Ventennali 6
- Formalità pregiudizievoli 7
- Normativa urbanistica 7
- Regolarità edilizia 7
- Vincoli od oneri condominiali 8

Stima / Formazione lotti 8
Riepilogo bando d'asta 10
- **Lotto Unico** 10

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 98/2025 del R.G.E. 11
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 33.320,43** 11

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 50f5d3

INCARICO

All'udienza del 05/08/2025, il sottoscritto Geom. Agnello Francesco, con studio in Via Enrico Mattei, 2 - 90018 - Termini Imerese (PA), email 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 14/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bolognetta (PA) - Contrada Grassorelli

DESCRIZIONE

Immobile ubicato nel comune di Bolognetta (PA) in contrada Grassorelli snc, a piano terra

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/10/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Fabiola Ferrara

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bolognetta (PA) - Contrada Grassorelli

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 50f5d3

CONFINI

Immobile confinante a nord con stradella interpoderale, ad est e ovest con stradella privata, a sud con terreno alla particella 550.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,37 mq	101,75 mq	1	101,75 mq	2,95 m	Terra
Terrazza	26,09 mq	26,09 mq	0,40	10,44 mq	2,78 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**112,19 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**112,19 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **23/12/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 581 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 109 mq Rendita € 271,14
Dal **23/12/1996** al **06/03/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 581 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 109 mq Rendita € 271,14

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 50f5d3

								e			
	17	581			A3	3	5	109 mq	271,14 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non vi sono precisazioni

PATTI

Non vi sono patti

STATO CONSERVATIVO

L'immobile e le aree pertinenziali si presentano in avanzato stato di abbandono. L'area presenta ingenti quantitativi di rifiuti e un'incontrollata cresita di vegetazione. La struttura mostra evidenti segni di umidità e degrado sia delle strutture verticali che di quelle orizzontali. Gli impianti elettrico e idrico-sanitario sono da rifare integralmente.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni ad altre unità

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura è in cemento armato comcopertura piana piastrellata. Una porzione di copertura è realizzata con tegole in cotto.
Gli infissi esterni sono in legno e dotati di persiane. Gli infissi interni sono in lgno tamburato.
Gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia.
Risulta presente un giardino esclusivo dotato di aree a verde e aree pavimentate.

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 50f5d3

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 17/05/1984 al 23/12/1996</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di divisione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Tommaso Porcelli</td><td>17/05/1984</td><td>3801</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Palermo</td><td>13/06/1984</td><td>24309</td><td>19886</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Palermo</td><td>05/06/1984</td><td>13139</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 23/12/1996 al 13/04/2026</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Fogazza Dario</td><td>23/12/1996</td><td>109573</td><td>1231</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio Registro di Palermo</td><td>13/01/1997</td><td>663</td><td></td></tr>
</table>

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;

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 50f5d3

- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
  Iscritto a Palermo il 28/07/2005
  Reg. gen. 13227 - Reg. part. 41822
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 55.000,00
  Rogante: Alessi Mario
  Data: 22/07/2005
  N° repertorio: 53172
  N° raccolta: 9651

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Palermo il 02/02/2015
  Reg. gen. 3962 - Reg. part. 3129
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
  Trascritto a Palermo il 24/06/2025
  Reg. gen. 32088 - Reg. part. 25410
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

l'immobile risulta munito di concessione edilizia in sanatoria n. 27 del 1996 rilasciata ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta ne complesso conforme con eccezione della realizzazione di un piccolo corpo aggiunto nel retro della struttura e una tettoia.

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 50f5d3

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico in quanto trattasi di villino.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bolognetta (PA) - Contrada Grassorelli
  Immobile ubicato nel comune di Bolognetta (PA) in contrada Grassorelli snc, a piano terra
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 581, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 33.320,43

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Bolognetta (PA) - Contrada Grassorelli	112,19 mq	330,00 €/mq	€ 37.022,70	90,00%	€ 33.320,43
				Valore di stima:	€ 33.320,43

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 50f5d3

Valore di stima: € 33.320,43

Valore finale di stima: **€ 33.320,43**

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.

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 23/04/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Titolo di proprietà
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ Visure e schede catastali - Documentazione Catastale
- ✓ Altri allegati - Certificati anagrafici
- ✓ Foto - Report fotografico
- ✓ Altri allegati - Rilievo planimetrico

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 50f5d3

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bolognetta (PA) - Contrada Grassorelli
  Immobile ubicato nel comune di Bolognetta (PA) in contrada Grassorelli snc, a piano terra
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 581, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: l'immobile risulta munito di concessione edilizia in sanatoria n. 27 del 1996 rilasciata ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Prezzo base d'asta: **€ 33.320,43**

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 50f5d3

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 98/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.320,43

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Bolognetta (PA) - Contrada Grassorelli		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 581, Categoria A3	**Superficie**	112,19 mq
Stato conservativo:	L'immobile e le aree pertinenziali si presentano in avanzato stato di abbandono. L'area presenta ingenti quantitativi di rifiuti e un'incontrollata cresita di vegetazione. La struttura mostra evidenti segni di umidità e degrado sia delle strutture verticali che di quelle orizzontali. Gli impianti elettrico e idrico-sanitario sono da rifare integralmente.		
Descrizione:	Immobile ubicato nel comune di Bolognetta (PA) in contrada Grassorelli snc, a piano terra		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Firmato Da: AGNELLO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 50f5d3