
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vazzana Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2025 del R.G.E.
promossa da

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

contro

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

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

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2025 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 15.863,59	20

INCARICO

All'udienza del 27/03/2025, il sottoscritto Arch. Vazzana Federica, con studio in Via Stesicoro, 38 - 90018 - Termini Imerese (PA), email vazzana.federica@libero.it; arch.vazzana@libero.it; federica.vazzana1988@gmail.com, PEC vazzana.federica@archiworldpec.it, Tel. 3519122480, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Bolognetta (PA) - via Vincenzo Bellini , piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 37°57'57"N 13°27'19"E)

DESCRIZIONE

Abitazione in aderenza, composta da tre piani fuori terra: terra, primo, secondo e sottotetto con accesso autonomo. L'immobile è ubicato in via Vincenzo Bellini n.51, in zona A (zona del tessuto edilizio storico), a pochi chilometri dal centro cittadino. L'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati che si sviluppano su una maglia stradale composta dall'intersezione di strade strette. In questa area di tessuto urbano, gli edifici sono per la maggior parte contigui ad uso residenziale a due o tre piani fuori terra di tipologia economica. L'immobile, oggetto della perizia, è un appartamento nell'ambito di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra, a contatto ad altra abitazione. Il centro è facilmente raggiungibile dal punto di vista stradale.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Bolognetta (PA) - via Vincenzo Bellini , piano T-1-2

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., comma 2 risulta completa. La certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente è completa in quanto i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto precedente il ventennio. Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali.

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.

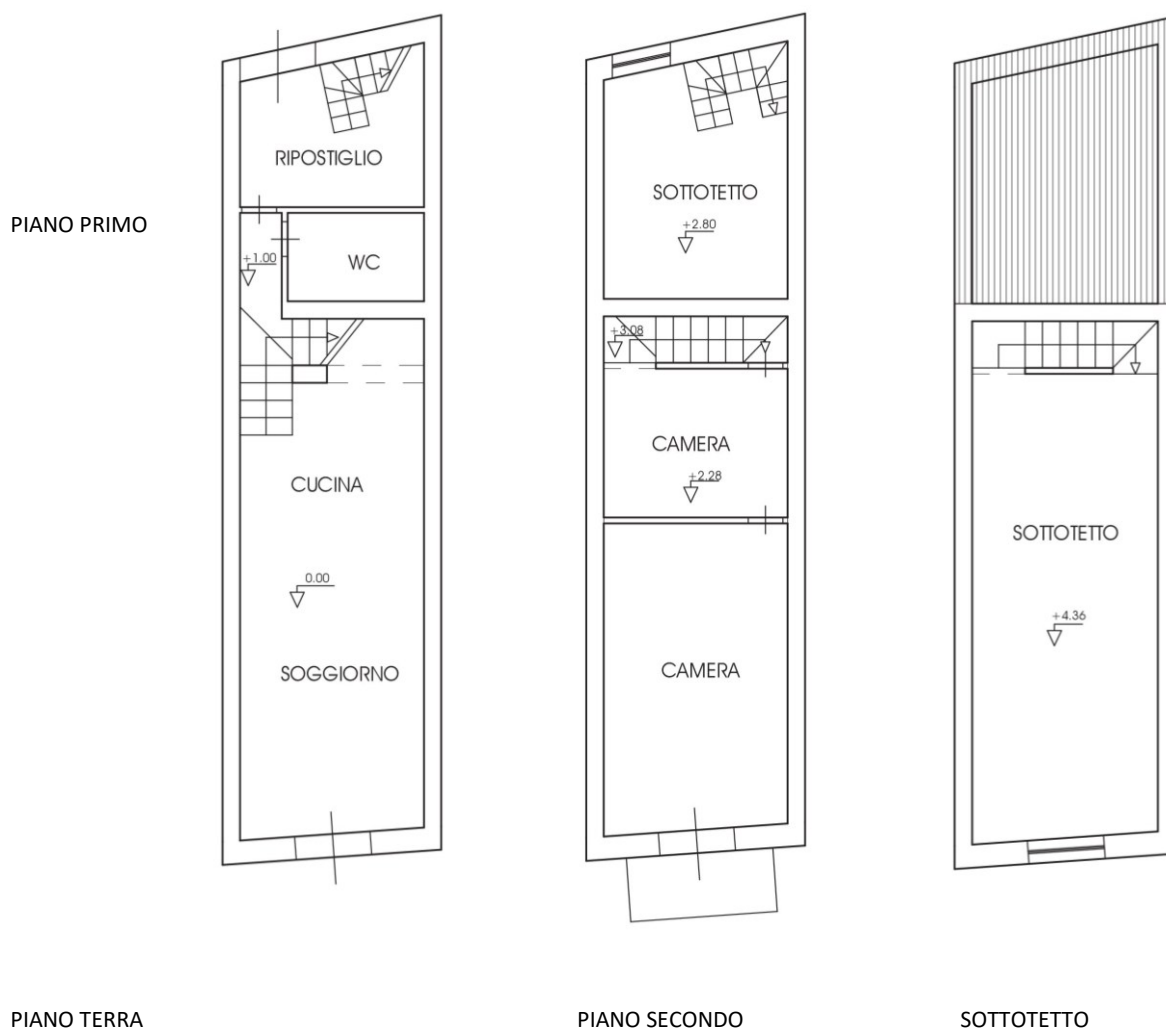
CONFINI

Nord: fabbricato in aderenza con altra unità immobiliare, particella 1139;
Sud: fabbricato in aderenza con altre unità immobiliare, particelle 808 e 1135;
Est: prospiciente via Vincenzo Bellini;
Ovest: prospiciente via Vittorio Veneto;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	25,36 mq	33,20 mq	1	33,20 mq	2,70 m	terra
Abitazione	14,00 mq	18,30 mq	1	18,30 mq	2,70 m	primo
Sottotetto (autonomo)	14,00 mq	18,30 mq	0,33	6,04 mq	0,00 m	sottotetto
Abitazione	25,54 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,70 m	secondo
Soppalco praticabile	25,54 mq	36,00 mq	0,33	11,88 mq	0,00 m	sottotetto
Totale superficie convenzionale:				105,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile è un appartamento sviluppato su tre livelli fuori terra, con accesso diretto da via Vincenzo Bellini al piano terra, in corrispondenza del piano strada. La struttura si configura come un tipico terratetto con distribuzione interna verticale e necessita di un intervento generale di ristrutturazione, in quanto si presenta in condizioni manutentive vetuste, con segni evidenti di usura diffusi in tutti gli ambienti.

Al piano terra, l'ingresso immette direttamente in un ambiente adibito a cucina-soggiorno, dal quale si sviluppa la scala interna che collega i vari livelli dell'abitazione. La scala conduce dapprima al primo piano, disallineato rispetto al piano terra e secondo, e successivamente al secondo piano.

Al primo piano si trovano un bagno privo di finestra e un ripostiglio, quest'ultimo dotato di una porta in legno che si affaccia su via Torrebruna. All'interno del ripostiglio è presente una scala in muratura non praticabile, che conduce ad un primo locale sottotetto, attualmente non agibile.

Proseguendo lungo la scala principale, dal pianerottolo si accede infine al secondo piano, dove sono state ricavate due camere da letto: la prima è una camera buia, priva di aperture dirette verso l'esterno, la seconda camera è dotata di porta finestra su via Vincenzo Bellini.

Nella prima stanza è presente un'ulteriore scala in muratura, parzialmente demolita, che conduce a un secondo sottotetto, anch'esso non accessibile e non abitabile.

Tutti gli ambienti risultano scarsamente illuminati, con aperture limitate o assenti, e fanno prevalentemente affidamento su luce artificiale.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/08/1993 al 09/09/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 812 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 97 mq Rendita € 150,81 Piano T - 1 - 2
Dal 09/09/1996 al 02/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 812 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 97 mq Rendita € 150,81 Piano T - 1 - 2
Dal 02/10/2003 al 17/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 812 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 97 mq Rendita € 150,81 Piano T - 1 - 2
Dal 17/11/2008 al 18/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 812 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 97 mq Rendita € 150,81 Piano T - 1 - 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	812			A4	4	4	97 mq	150,81 €	T - 1 - 2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	812			ENTE URBANO						
16	1136			ENTE URBANO						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto l'immobile, pur risultando regolarmente accatastato al Catasto Fabbricati (CF) e correttamente collegato alla particella 812, non risulta invece associato alla particella 1136.

Dalle verifiche condotte presso il sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate (SISTER), entrambe le particelle – 812 e 1136 – risultano iscritte come "ente urbano", ovvero: non hanno più destinazione agricola, rappresentano aree su cui insiste un fabbricato urbano, tuttavia, la particella 1136 non contiene direttamente alcuna unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati.

Tale disallineamento tra le informazioni presenti nel Catasto Fabbricati e quelle del Catasto Terreni genera una mancanza di conformità catastale.

Per ripristinare la corretta corrispondenza catastale, è necessario collegare il fabbricato a entrambe le particelle, 812 e 1136, che verranno così riconosciute come area di sedime dell'immobile, rendendo conforme la situazione catastale sotto il profilo normativo e documentale.

Inoltre, la planimetria catastale del piano terra risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi, in quanto riporta la presenza di due ambienti distinti, mentre nella realtà è presente un unico vano, poiché manca il tramezzo divisorio indicato nella rappresentazione catastale.

Al primo piano, la posizione della porta del ripostiglio non corrisponde a quanto riportato in planimetria: non è collocata di fronte alla scala, bensì in fondo al disimpegno.

Infine, una parte della scala in muratura che, dal secondo piano, conduce al sottotetto è stata parzialmente demolita, in contrasto con quanto rappresentato nella planimetria catastale.

PRECISAZIONI

I beni immobili oggetto della presente relazione non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

PATTI

Nessuna osservazione.

STATO CONSERVATIVO

L'intero fabbricato si presenta in condizioni di grave degrado e versa in uno stato di pessima manutenzione generale.

All'esterno, l'intonaco risulta completamente mancante: è chiaramente visibile che lo strato di finitura coincide con il semplice rinzafo dei muri perimetrali. Si evidenziano diffusi punti di distacco, fessurazioni e lacune nella muratura.

Anche lo stato di conservazione interna è da considerarsi complessivamente pessimo. Gli ambienti sono tinteggiati con idropittura, priva di qualsiasi finitura di pregio. Pavimenti e rivestimenti risultano ammalorati, con porzioni mancanti che lasciano scoperto il sottofondo in cemento.

Le rubinetterie dei servizi igienici sono ossidate e deteriorate, tutte le pareti interne mostrano segni evidenti di umidità. Le scale che conducono al sottotetto risultano non praticabili e in condizioni di pericolo.

Gli infissi esterni, in legno, versano in condizioni fortemente compromesse, non garantiscono isolamento termo-acustico e rappresentano un potenziale rischio per la sicurezza.

L'impianto idrico ed elettrico è realizzato sottotraccia e risulta funzionante, sebbene datato. Non sono presenti impianti di riscaldamento.

La copertura è in condizioni tali da presentare infiltrazioni d'acqua all'interno dell'immobile, con conseguente aggravamento dello stato di degrado generale.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, servitù, censi, livelli o usi civici a carico dell'immobile oggetto della presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

sull'immobile non gravano servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione è costituito da tre elevazioni fuori terra, con le seguenti caratteristiche prevalenti.

Fondazioni presumibilmente in cemento armato trattandosi di struttura in calcestruzzo armato.

Esposizione principale Est.

Altezza interna utile al piano terra cm 270 circa, secondo piano cm 270 circa, sottotetto non rilevabile.

Strutture verticali in cemento armato - condizioni di manutenzione mediocri.

Solai in calcestruzzo armato - condizioni di manutenzione mediocri.

Copertura del fabbricato in cemento armato - condizioni di manutenzione pessime.

Manto di copertura in parte in cemento ed in parte con tegole in pessime condizioni.

Pareti esterne prive di finitura - condizioni di manutenzione pessime.

Pareti interne intonacate con finitura a idropittura - condizioni di manutenzione pessime.

Pavimentazione interna con piastrelle di piccolo formato in gres in condizioni di estremo degrado.

Infissi esterni in legno verniciato, con vetri e scuri - condizioni di manutenzione pessime.

Infissi interni del tipo battente in legno tamburato - condizioni di manutenzione pessime.

Impianto idrico e di scarico sotto traccia e funzionanti - condizioni di manutenzione pessime.

Scale di collegamento dal piano terra al secondo piano in cemento armato, rivestita in gress - condizioni di manutenzione di estremo degrado.

Scale di collegamento ai sottotetti - inagibili.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori ****

dal coniuge in regime di *****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/2003 al 17/11/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Datt.ssa Du Chaliot Daniela	02/10/2003	16541	3914
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	20/10/2003	42542	30675
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/11/2008 al 07/02/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa Viviana Esposito	17/11/2008	51	31
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	19/11/2008	69418	46666
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	17/11/2008	10392	1T

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ispezione Ipotecaria aggiornate al 28/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PALERMO il 24/03/2024

Reg. gen. 9872 - Reg. part. 7890

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Palermo il 07/02/2025

Reg. gen. 5798 - Reg. part. 4595

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale insiste il fabbricato identificata in catasto al foglio 16, particella 812 è normata dal Piano Regolatore Generale della Città di Bolognetta, ricade in zona A - AREE DEL TESSUTO URBANO CHE RIVESTONO CARATTERISTICHE A VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE, che comprende una parte del tessuto urbano che riveste carattere storico e rientrante come caratteristiche da quanto previsto all'art. 2 lett. A) del D.M. 2/4/1968 n. 1444, e pertanto da sottoporre a particolare disciplina.

Per tutelare il patrimonio edilizio storico esistente, anche di tipo elencato, quale testimonianza dell'originario tessuto edilizio urbano, gli interventi di demolizione saranno consentiti solamente qualora lo stato di conservazione non ne consenta il recupero statico e siano supportati da idonea documentazione tecnico-strutturale. Negli interventi di ricostruzione, oltre al rispetto della sagoma, si prevedono l'adozione di tecniche costruttive compatibili, nonché il mantenimento di materiali, caratteri tipologici e finiture dell'organismo architettonico preesistente. Sono, tuttavia, consentite modeste modifiche delle facciate, purché non vengano alterati i criteri compositivi originari, ed eventuali accorpamenti di unità edilizia, nel rispetto del contesto urbanistico e del valore ambientale dei luoghi.

Ai fini della riqualificazione e valorizzazione culturale del centro storico, inteso come spazio pubblico rappresentativo della comunità locale, tutti gli interventi inerenti "le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico" saranno soggetti a regime di tutele "ope legis" ai sensi dell'art. 10, comma 4, lettera g) del D.L.vo 42/04, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e ss.mm.e ii. E, pertanto, subordinate al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza dei Beni Culturali e Ambientali.”;

1 In tale zona sono ammessi gli interventi di cui ai commi a, b e c dell'art. 20 della Legge Regionale 27 Dicembre 1978 n. 71, riportati ai commi a, b e c dell'art. 3 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, e cioè:

a) interventi di manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e

sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo; gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Pertanto i manufatti ricadenti in tali zone sono soggetti alla normativa vigente nazionale e regionale per le zone A. In tale ambito non vi è l'obbligo di vincolo a parcheggio nello stesso manufatto sia per la residenza sia per le altre destinazioni d'uso. Viene prevista per la zona A la possibilità di formazione di Piani Particolareggiati di recupero di cui alla L. 457/78 e ss.mm.ii.

Negli interventi di manutenzione, ristrutturazione e risanamento dei paramenti murari dell'edilizia del centro storico eventuali rifacimenti dovranno essere realizzati con i materiali della tradizione costruttiva, costituiti da pietra tufacea ed intonaco colorato, che formano l'elemento unificante dell'immagine del paese, e sono richiesti per mantenere il più possibile integro l'aspetto dell'ambiente urbano storico. In ogni caso l'intervento degli intonaci dovrà interessare tutti i fronti dell'edificio. Nel restauro delle facciate dovrà curarsi la rimozione di rivestimenti in marmo, piastrelle o di altro materiale non originario. Sono vietate gronde e pluviali in p.v.c.

Per edifici che non presentino particolare valore architettonico, si prescrivono interventi di mitigazione dell'impatto visivo mediante tinteggiature con toni di colore neutri e scelte di finiture con una resa paragonabile o, tutt'al più compatibile, con gli elementi tradizionali.

Nella zona omogenea A risultano compresi anche edifici molto recenti; per tali edifici è consentito anche la demolizione totale e la riedificazione, se tesa alla ricostruzione di sagome plano-altimetriche meglio compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche costruttive del centro storico. Tali interventi di sostituzione edilizia potranno proporsi a seguito di apposita previsione nel Piano di Recupero o del Piano Particolareggiato per il Centro Storico ed in attesa di tali piani con un progetto esecutivo che comprenda un planivolumetrico dell'intero isolato del quale edificio fa parte. Tale progetto esecutivo dovrà essere sottoposto al parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

La nuova volumetria massima non potrà superare quella media dell'isolato cui appartiene il lotto di intervento. Non vengono previsti limiti minimi di distacchi tra zona A e zona B in quanto gli interventi consentiti sono quelli sullo stesso sedime di impianto preesistente.

È possibile l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso anche in mancanza di Piano Particolareggiato o di Piano di Recupero: - quelle esistenti con le superfici esistenti; residenze senza limite di superficie; esercizi commerciali di vicinato, di estensione non superiore ai 50 mq.; uffici pubblici e servizi pubblici, di estensione non superiore ai 100 mq.; uffici e servizi privati (banche, società, istituti, agenzie turistiche), di estensione non superiore ai 100 mq.; studi professionali, di estensione non superiore ai 100 mq.; botteghe artigianali non nocive e/o moleste, di estensione non superiore ai 50 mq.; esercizi pubblici di interesse generale; attività culturali ed associative private di estensione non superiore ai 100 mq.; residenze stagionali o di paese albergo e attività turistico-ricettive.

Non sono consentite destinazioni d'uso che prevedono attività produttive e deposito merci.

Per quelle esistenti regolarmente autorizzate, fino al loro spostamento in altra zona funzionale, potrà essere consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria.

Tutti gli interventi devono generalmente effettuarsi con il mantenimento dell'impianto tipologico strutturale, delle partiture architettoniche, delle opere di finitura dell'edificio, con l'eliminazione delle superfetazioni di degrado, con la conservazione ed il ripristino delle strutture storicizzate e con la riqualificazione dei prospetti.



SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO
ESTRATTO DI MAPPA 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.

L'immobile oggetto della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio è un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, destinato ad uso abitativo.

A seguito del sopralluogo effettuato, si è potuto constatare che la consistenza dell'immobile risulta sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali depositate, ad eccezione di alcune modeste difformità di carattere secondario. Tali variazioni, comunque, non incidono in maniera rilevante sulla configurazione generale del bene e non ne alterano la destinazione d'uso.

Risulta particolarmente complesso, se non impossibile, ricostruire con precisione lo stato dei luoghi antecedente al 1949, a causa della carenza di documentazione storica certa e dell'assenza di planimetrie d'epoca.

Tuttavia, si rileva che l'immobile ricade all'interno della Zona A del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bolognetta, ossia nell'ambito del tessuto storico urbano. In tale contesto, e considerata la vetustà del fabbricato, appare plausibile ritenere che, pur in assenza di specifici titoli edilizi rinvenuti presso gli archivi comunali, la configurazione attuale dell'immobile rifletta una condizione di fatto esistente sin da epoca anteriore al 1949.

Pertanto, si ritiene fondata l'attendibilità delle informazioni contenute negli atti notarili allegati, i quali descrivono la consistenza dell'immobile e ne attestano, in parte, l'origine e l'evoluzione nel tempo. In particolare:

- una parte dell'immobile è stata realizzata a cura e spese del sig. Malleo Ciro, su terreno acquistato dal Comune di Bolognetta tramite atto ricevuto dal Segretario comunale Francesco Romeo in data 29 ottobre 1949 (Repertorio n. 80), registrato presso l'Ufficio del Registro di Misilmeri il 17 dicembre 1949 al n. 367, vol. 129, e trascritto a Palermo il 27 febbraio 1950 ai nn. 4316/3881.
- una parte dell'immobile risulta essere stata acquistata nel 1963 mediante atto redatto dal notaio Francesco Cascio di Palermo (Repertorio n. 35652), registrato il 15 luglio 1963 al n. 907 e trascritto il 7 giugno 1963 ai nn. 18301/15710; Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene opportuno considerare l'immobile conforme dal punto di vista urbanistico, facendo riferimento alla documentazione catastale storica disponibile e alle dichiarazioni rese nei suddetti atti notarili.

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.

Al fine di regolarizzare l'immobile in oggetto, sanando gli interventi di manutenzione straordinaria leggera eseguiti senza preventiva comunicazione — quali la demolizione del tramezzo al piano terra, lo spostamento della porta del ripostiglio al primo piano e la demolizione dei primi gradini della scala di accesso al sottotetto — è necessario procedere con la presentazione di una CILA tardiva (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata), con conseguente applicazione della sanzione amministrativa di € 1.000,00.

Successivamente, sarà necessario depositare la planimetria catastale aggiornata.

Si rende inoltre indispensabile l'intervento di un tecnico abilitato che possa redigere la documentazione e curare tutte le procedure amministrative necessarie per conformare l'immobile alla normativa urbanistica ed edilizia vigente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Bolognetta (PA) - via Vincenzo Bellini , piano T-1-2
Abitazione in aderenza, composta da tre piani fuori terra: terra, primo, secondo e sottotetto con accesso autonomo. L'immobile è ubicato in via Vincenzo Bellini n.51, in zona A (zona del tessuto edilizio

storico), a pochi chilometri dal centro cittadino. L'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati che si sviluppano su una maglia stradale composta dall'intersezione di strade strette. In questa area di tessuto urbano, gli edifici sono per la maggior parte contigui ad uso residenziale a due o tre piani fuori terra di tipologia economica. L'immobile, oggetto della perizia, è un appartamento nell'ambito di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra, a contatto ad altra abitazione. Il centro è facilmente raggiungibile dal punto di vista stradale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 812, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 812, Zc. ENTE URBANO - Fg. 16, Part. 1136, Zc. ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 53.895,97

A seguito dell'analisi di mercato condotta consultando le principali agenzie immobiliari operanti nella zona e le banche dati dell'Agenzia del Territorio in ordine a offerte e contrattazioni relative a fabbricati assimilabili a quello in esame, tipologia abitazione di tipo civile, con ubicazione in zona centrale/centro urbano del Comune di Bolognetta PA, tenuto conto delle caratteristiche, ubicazione e consistenza dei beni oggetto di stima, si attribuisce agli stessi, nell'ipotesi di libertà da vincoli di altra natura, un valore unitario medio tra le transazioni avvenute nell'ultimo periodo pari ad € 511,25 al metro quadrato, la media è stata calcolata tenendo conto dei con i seguenti valori:

- OMI valore di mercato minimo euro 395,00 mq;
- OMI valore di mercato massimo euro 580,00 mq;
- Agenzia immobiliare valore richiesto euro 535,00 mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Bolognetta (PA) - via Vincenzo Bellini , piano T-1-2	105,42 mq	511,25 €/mq	€ 53.895,97	100,00%	€ 53.895,97
Valore di stima:					€ 53.895,97

Valore di stima: € 53.895,97

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	40,00	%
Differenza tra vendita in libero mercato e vendita forzata	20,00	%
Spese tecniche per regolarizzazione edilizia	3.000,00	€

Valore finale di stima: € 15.863,59

Si è ritenuto opportuno eseguire la valutazione con il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comune di Bolognetta PA in sede di compravendita di unità ed edifici assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive ecc..

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 25/11/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vazzana Federica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 01_Atto di provenienza (Aggiornamento al 07/05/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 02_Dichiarazione Comune Bolognetta (Aggiornamento al 05/06/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 03_Estratto di mappa (Aggiornamento al 04/05/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 04_Planimetria catastale (Aggiornamento al 04/05/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 05_Visura catasto terreni_812 (Aggiornamento al 05/07/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 05_Visura catasto terreni_1136 (Aggiornamento al 05/07/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 05_Visura storica catasto fabbricati (Aggiornamento al 05/07/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - 06_Ortofoto da Google Earth (Aggiornamento al 05/07/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - 07_Sovrapposizione catastale satellitare (Aggiornamento al 05/07/2025)
- ✓ N° 1 Foto - 08_Documentazione fotografica (Aggiornamento al 12/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10_Certificati di residenza (Aggiornamento al 06/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11_Certificati stato civile (Aggiornamento al 06/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12_Certificati matrimonio (Aggiornamento al 24/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13_Quotazuini OMI e agenzie immobiliari (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 14_Visura Ape (Aggiornamento al 21/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 15_Pianta stato reale (Aggiornamento al 12/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 16_Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 12/05/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Bolognetta (PA) - via Vincenzo Bellini , piano T-1-2
Abitazione in aderenza, composta da tre piani fuori terra: terra, primo, secondo e sottotetto con accesso autonomo. L'immobile è ubicato in via Vincenzo Bellini n.51, in zona A (zona del tessuto edilizio storico), a pochi chilometri dal centro cittadino. L'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati che si sviluppano su una maglia stradale composta dall'intersezione di strade strette. In questa area di tessuto urbano, gli edifici sono per la maggior parte contigui ad uso residenziale a due o tre piani fuori terra di tipologia economica. L'immobile, oggetto della perizia, è un appartamento nell'ambito di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra, a contatto ad altra abitazione. Il centro è facilmente raggiungibile dal punto di vista stradale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 812, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 812, Zc. ENTE URBANO - Fg. 16, Part. 1136, Zc. ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste il fabbricato identificata in catasto al foglio 16, particella 812 è normata dal Piano Regolatore Generale della Città di Bolognetta, ricade in zona A - AREE DEL TESSUTO URBANO CHE RIVESTONO CARATTERISTICHE A VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE, che comprende una parte del tessuto urbano che riveste carattere storico e rientra come caratteristiche da quanto previsto all'art. 2 lett. A) del D.M. 2/4/1968 n. 1444, e pertanto da sottoporre a particolare disciplina. Per tutelare il patrimonio edilizio storico esistente, anche di tipo elencato, quale testimonianza dell'originario tessuto edilizio urbano, gli interventi di demolizione saranno consentiti solamente qualora lo stato di conservazione non ne consenta il recupero statico e siano supportati da idonea documentazione tecnico-strutturale. Negli interventi di ricostruzione, oltre al rispetto della sagoma, si prevedono l'adozione di tecniche costruttive compatibili, nonché il mantenimento di materiali, caratteri tipologici e finiture dell'organismo architettonico preesistente. Sono, tuttavia, consentite modeste modifiche delle facciate, purché non vengano alterati i criteri compositivi originari, ed eventuali accorpamenti di unità edilizia, nel rispetto del contesto urbanistico e del valore ambientale dei luoghi. Ai fini della riqualificazione e valorizzazione culturale del centro storico, inteso come spazio pubblico rappresentativo della comunità locale, tutti gli interventi inerenti "le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico" saranno soggetti a regime di tutela "ope legis" ai sensi dell'art. 10, comma 4, lettera g) del D.L.vo 42/04, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e ss.mm.e ii. E, pertanto, subordinate al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza dei Beni Culturali e Ambientali.";¹ In tale zona sono ammessi gli interventi di cui ai commi a, b e c dell'art. 20 della Legge Regionale 27 Dicembre 1978 n. 71, riportati ai commi a, b e c dell'art. 3 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, e cioè: a) interventi di manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; b) interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; c) interventi di restauro e di risanamento conservativo; gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Pertanto i manufatti ricadenti in tali zone sono soggetti alla normativa vigente nazionale e regionale per le zone A.

In tale ambito non vi è l'obbligo di vincolo a parcheggio nello stesso manufatto sia per la residenza sia per le altre destinazioni d'uso. Viene prevista per la zona A la possibilità di formazione di Piani Particolareggiati di recupero di cui alla L. 457/78 e ss.mm.ii. Negli interventi di manutenzione, ristrutturazione e risanamento dei paramenti murari dell'edilizia del centro storico eventuali rifacimenti dovranno essere realizzati con i materiali della tradizione costruttiva, costituiti da pietra tufacea ed intonaco colorato, che formano l'elemento unificante dell'immagine del paese, e sono richiesti per mantenere il più possibile integro l'aspetto dell'ambiente urbano storico. In ogni caso l'intervento degli intonaci dovrà interessare tutti i fronti dell'edificio. Nel restauro delle facciate dovrà curarsi la rimozione di rivestimenti in marmo, piastrelle o di altro materiale non originario. Sono vietate gronde e pluviali in p.v.c. Per edifici che non presentino particolare valore architettonico, si prescrivono interventi di mitigazione dell'impatto visivo mediante tinteggiature con toni di colore neutri e scelte di finiture con una resa paragonabile o, tutt'al più compatibile, con gli elementi tradizionali. Nella zona omogenea A risultano compresi anche edifici molto recenti; per tali edifici è consentito anche la demolizione totale e la riedificazione, se tesa alla ricostruzione di sagome plano-altimetriche meglio compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche costruttive del centro storico. Tali interventi di sostituzione edilizia potranno proporsi a seguito di apposita previsione nel Piano di Recupero o del Piano Particolareggiato per il Centro Storico ed in attesa di tali piani con un progetto esecutivo che comprenda un planivolumetrico dell'intero isolato del quale edificio fa parte. Tale progetto esecutivo dovrà essere sottoposto al parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. La nuova volumetria massima non potrà superare quella media dell'isolato cui appartiene il lotto di intervento. Non vengono previsti limiti minimi di distacchi tra zona A e zona B in quanto gli interventi consentiti sono quelli sullo stesso sedime di impianto preesistente. È possibile l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso anche in mancanza di Piano Particolareggiato o di Piano di Recupero: - quelle esistenti con le superfici esistenti; - residenze senza limite di superficie; - esercizi commerciali di vicinato, di estensione non superiore ai 50 mq.; - uffici pubblici e servizi pubblici, di estensione non superiore ai 100 mq.; - uffici e servizi privati (banche, società, istituti, agenzie turistiche), di estensione non superiore ai 100 mq.; - studi professionali, di estensione non superiore ai 100 mq.; - botteghe artigianali non nocive e/o moleste, di estensione non superiore ai 50 mq.; - esercizi pubblici di interesse generale; - attività culturali ed associative private di estensione non superiore ai 100 mq.; - residenze stagionali o di paese albergo e attività turistico-ricettive. Non sono consentite destinazioni d'uso che prevedono attività produttive e deposito merci. Per quelle esistenti regolarmente autorizzate, fino al loro spostamento in altra zona funzionale, potrà essere consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria. Tutti gli interventi devono generalmente effettuarsi con il mantenimento dell'impianto tipologico strutturale, delle partiture architettoniche, delle opere di finitura dell'edificio, con l'eliminazione delle superfetazioni di degrado, con la conservazione ed il ripristino delle strutture storicizzate e con la riqualificazione dei prospetti.

Prezzo base d'asta: € 15.863,59

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 22/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.863,59

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Bolognetta (PA) - via Vincenzo Bellini , piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 812, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 812, Zc. ENTE URBANO - Fg. 16, Part. 1136, Zc. ENTE URBANO	Superficie	105,42 mq
Stato conservativo:	L'intero fabbricato si presenta in condizioni di grave degrado e versa in uno stato di pessima manutenzione generale. All'esterno, l'intonaco risulta completamente mancante: è chiaramente visibile che lo strato di finitura coincide con il semplice rinzafo dei muri perimetrali. Si evidenziano diffusi punti di distacco, fessurazioni e lacune nella muratura. Anche lo stato di conservazione interna è da considerarsi complessivamente pessimo. Gli ambienti sono tinteggiati con idropittura, priva di qualsiasi finitura di pregio. Pavimenti e rivestimenti risultano ammalorati, con porzioni mancanti che lasciano scoperto il sottotetto in cemento. Le rubinetterie dei servizi igienici sono ossidate e deteriorate, tutte le pareti interne mostrano segni evidenti di umidità. Le scale che conducono al sottotetto risultano non praticabili e in condizioni di pericolo. Gli infissi esterni, in legno, versano in condizioni fortemente compromesse, non garantiscono isolamento termo-acustico e rappresentano un potenziale rischio per la sicurezza. L'impianto idrico ed elettrico è realizzato sottotraccia e risulta funzionante, sebbene datato. Non sono presenti impianti di riscaldamento. La copertura è in condizioni tali da presentare infiltrazioni d'acqua all'interno dell'immobile, con conseguente aggravamento dello stato di degrado generale.		
Descrizione:	Abitazione in aderenza, composta da tre piani fuori terra: terra, primo, secondo e sottotetto con accesso autonomo. L'immobile è ubicato in via Vincenzo Bellini n.51, in zona A (zona del tessuto edilizio storico), a pochi chilometri dal centro cittadino. L'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati che si sviluppano su una maglia stradale composta dall'intersezione di strade strette. In questa area di tessuto urbano, gli edifici sono per la maggior parte contigui ad uso residenziale a due o tre piani fuori terra di tipologia economica. L'immobile, oggetto della perizia, è un appartamento nell'ambito di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra, a contatto ad altra abitazione. Il centro è facilmente raggiungibile dal punto di vista stradale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori ****; dal coniuge in regime di comunione dei beni ****		