

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Crivello Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 144/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto 1	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 144/2024 del R.G.E.	15
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 60.867,18	15

All'udienza del 18/10/2024, il sottoscritto Geom. Crivello Vincenzo, con studio in Via Falcone e Borsellino n103/D - 90018 - Termini Imerese (PA), email crivellovincenzo@libero.it, PEC vincenzo.crivello@geopec.it, Tel. 334 8957767, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Gaetano Costa n.30, piano 2 (Coord. Geografiche: 38° 2'52.24"N e 13°23'42.16"E)

Trattasi di un appartamento posto al piano 2° di un edificio a più elevazioni fuori terra, ricadente nella zona territoriale omogenea B/2 del PRG di cui è dotato il comune di Belmonte Mezzagno, ed è sito nella via Gaetano Costa n.30. (vedi allegato 1 foto aree n. 1 e 2). Si accede all'appartamento tramite una scala condominiale che permette di giungere alle altre unità dell'edificio; non è presente l'ascensore.

L'appartamento si compone dei seguenti vani: ampio e comodo soggiorno, ampia cucina, n.2 due vani, n.2 ripostigli, n.2 vani w.c. oltre corridoio e disimpegno. (vedi allegato 1 foto dalla n.3 alla n.14).

La strada per raggiungere l'immobile è percorribile con discrete possibilità di parcheggio nelle vicinanze.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Gaetano Costa n.30, 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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che:

- in data 23.06.2008, ovvero al momento dell'acquisto del bene, sig. **** Omissis **** risultava nubile.
- in data 01.09.2015, l'esecutato ha contratto matrimonio con la sig.ra **** Omissis **** in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'appartamento di cui alla presente, posto al piano 2°, confina con la part.lla 1421 intestata catastalmente intestata a proprietà di terzi, ovvero al sig.**** Omissis ****. (si veda documentazione catastale acclusa nell'allegato 4).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	155,20 mq	169,25 mq	1	169,25 mq	2,90 m	2°
Balcone scoperto	27,00 mq	27,00 mq	0,25	6,75 mq	0,00 m	2°
Balcone scoperto	6,50 mq	6,50 mq	0,25	1,63 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				177,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				177,63 mq		

L'appartamento gode di un secondo accesso dal retro del fabbricato per il tramite di un piccolo terrazzino che insiste sulla part.lla catastale 1421 catastalmente intestata al sig. **** Omissis ****.

Si precisa altresì che nel retro del fabbricato è presente un piccolo corpo di fabbrica di cui risulta presentata istanza per concessione in sanatoria ai sensi della legge 724/94 - prot. 003501 del 31.03.1995.

Ai fini del calcolo della consistenza dell'immobile pignorato non si è potuto tenere conto della superficie del terrazzino e del piccolo corpo di fabbrica. (si vedano documentazione acclusa nell'allegato nell'allegato 3).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 10/02/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1350

		Categoria F3 Piano 2
Dal 10/02/1995 al 11/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1350, Sub. 4 Categoria F3 Piano 2
Dal 11/09/2000 al 17/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1350, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 426,08 Piano 2
Dal 17/03/2008 al 23/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1350, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 426,08 Piano 2
Dal 23/06/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1350, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 426,08 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 18/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1350, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 426,08 Piano 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
	6	1350	4		A3	04	7,5	180 m ² Totale: escluse aree scoperte* *: 172 m ² (da mq	426,08 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si ricontra una diversa distribuzione degli spazi interni e pertanto è necessario effettuare l'aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

L'appartamento gode di un secondo accesso dal retro dell'edificio, grazie ad un piccolo terrazzino che insiste sulla part.lla catastale 1421, catastalmente intestata al sig. **** Omissis ****.

Si precisa altresì che nel retro del fabbricato è presente un piccolo corpo di fabbrica di cui risulta presentata istanza per concessione in sanatoria ai sensi della legge 724/94 - prot. 003501 del 31.03.1995.

Ai fini dell'individuazione dell'immobile posto in vendita ed ai fini del calcolo della sua consistenza, non si è tenuto conto della superficie del terrazzino e del piccolo corpo di fabbrica addossato all'appartamento pignorato in quanto, dalla documetazione, risulterebbe inistere su proprietà di terzi. (si vedano documentazione acclusa nell'allegato nell'allegato 3).

Si precisa:

- nell'atto di compravendita non si fa menzione del terrazzino posto sul retro, nonostante l'appartamento vi può accedere;
- nell'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia, piano 2°, è visibile che l'appartamento godrebbe di un secondo accesso per il tramite di un terrazzino;
- nella planimetria catastale non viene menzionato il terrazzino posto sul retro;
- nell'elaborato planimetrico non viene menzionato il terrazzino posto sul retro.

Da un controllo catastale, il terrazzino ricadrebbe all'interno della part.lla 1421, intestata catastalmente al sig. **** Omissis ****.

Tutto quanto sopra, a parere del sottoscritto ed a maggior chiarimento del cespite da porre in vendita, sia il terrazzino sia il corpo di fabbrica addossato all'immobile pignorato, non possono essere presi in considerazione.

Inoltre, a parere del sottoscritto, come già descritto ai punti regolarità edilizia e vincoli, avendo l'appartamento n.2 porte/finestre che si affacciano sul terrazzino posto sul retro, deve essere garantito il passaggio.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta complessivamente in buono stato di conservazione.

Per quanto riguarda la parte esterna, si segnala che i sottobalconi necessitano di manutenzione in quanto presentano lesioni.

PARTI COMUNI

L'appartamento, ubicato all'interno di un edificio condominiale, anche se non costituito con un codice fiscale, è censito in catasto al foglio 6, part.lla 1350 sub.4.

Come si evince anche dall'elaborato planimetrico, il sub. 1 (accesso scala), è bene comune non censibile ai sub. 2-3-4-5-6.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è posta all'interno di un edificio composto da più elevazioni fuori terra con struttura portante in calcestruzzo armato e copertura a falda. L'unità pignorata è censita in catasto fabbricati al foglio 6, part.lla 1350 sub.4 e si trova al piano 2°.

I prospetti dell'edificio sono rifiniti con intonaco traversato e manchevoli, in parte, dello strato di finitura.

I pavimenti interni sono rivestiti con piastrelle di gres porcellanato del tipo cotto e le pareti interne sono tinteggiate con stucco veneziano. La parete su cui poggia la zona cottura è piastrellata così come i vani w.c., dotati di sanitari essenziali di cui uno con vasca da bagno.

Gli infissi sono in legno colore marrone, dotati di scuretti interni in legno e persiane esterne in legno; le porte interne sono in legno massello di colore marrone.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni nonchè dell'impianto di condizionamento.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia ed al momento del sopralluogo perfettamente funzionanti. Non si è a conoscenza di certificazione impianti. (vedi allegato 1 foto interno appartamento).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/07/2017

Stato della causa in corso per il rilascio

Si precisa che il debitore, in data 02/07/2025, ha prodotto e trasmesso al curatore un contratto di comodato d'uso gratuito in favore dei genitori. Lo stesso reca una data di registrazione del 07/07/2017, anteriore alla data di trascrizione del pignoramento risalente al 23/09/2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 18/03/1988 al 23/06/2008	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Brino Sergio	18/03/1988	38735	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	15/04/1988	16641	12791
		Registrazione			
Dal 23/06/2008	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bonomo Maria	23/06/2008	46693	22934
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/06/2008	37418	25742
		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;

Non si è a conoscenza di eventuali atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 25/06/2008
Reg. gen. 37419 - Reg. part. 6355
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: Notaio Bonomo Maria

Trascrizioni

- Atto Giudiziario**

Trascritto a Palermo il 23/09/2024
Reg. gen. 44721 - Reg. part. 36238
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato su cui insiste l'appartamento ricade in zona territoriale B/2 con le seguenti prescrizioni: Si veda estratto urbanistico accluso nell'allegato 3.

- Denistà fondiaria massima è di 5,00 mc/mq, per i lotti con superficie non superiore a mq. 120,00 è di 9,00 mc/mq. per i lotti con superficie superiore a mq.120,00 e inferiore a mq.200,00 il volume max consentito è di mc. 1.000,00;
- Tipi edilizi: case a schiera e in liena;
- Distanza minima tra i fabbricati mt. 10,00;
- Distanza minima dal confine mt. 5,00;
- Distanza minima dal ciglio stradale secondo allineamenti preesistenti;
- Altezza massima è di mt. 11,00;
- Numero massimo piani fuori terra n.3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla domanda di sanatoria si evince che la costruzione sarebbe antecedente al 01/09/1967.

L'edificio su cui ricade l'appartamento è provvisto della concessione edilizia in sanatoria n.177/99 del 09.11.1999. (si veda allegato 3).

L'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità/abitabilità.

L'appartamento gode di un secondo accesso dal retro dell'edificio, grazie ad un piccolo terrazzino che insiste

sulla part.lla catastale 1421, catastalmente intestata al sig. **** Omissis ****.

Si precisa altresì che nel retro del fabbricato è presente un piccolo corpo di fabbrica di cui risulta presentata istanza per concessione in sanatoria ai sensi della legge 724/94 - prot. 003501 del 31.03.1995.

Ai fini dell'individuazione dell'immobile posto in vendita ed ai fini del calcolo della sua consistenza, non si è tenuto conto della superficie del terrazzino e del piccolo corpo di fabbrica addossato all'appartamento pignorato in quanto, dalla documentazione, risulterebbe insistere su proprietà di terzi. (si vedano documentazione acclusa nell'allegato nell'allegato 3).

Si precisa:

- nell'atto di compravendita non si fa menzione del terrazzino posto sul retro, nonostante l'appartamento vi può accedere;
- nell'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia, piano 2°, è visibile che l'appartamento godrebbe di un secondo accesso per il tramite di un terrazzino;
- nella planimetria catastale non viene menzionato il terrazzino posto sul retro;
- nell'elaborato planimetrico non viene menzionato il terrazzino posto sul retro.

Da un controllo catastale, il terrazzino ricadrebbe all'interno della part.lla 1421, intestata catastalmente al sig. **** Omissis ****.

Tutto quanto sopra, a parere del sottoscritto ed a maggior chiarimento del cespite da porre in vendita, sia il terrazzino sia il corpo di fabbrica addossato all'immobile pignorato, non possono essere presi in considerazione.

Inoltre, a parere del sottoscritto, avendo l'appartamento n.2 porte/finestre che si affacciano sul terrazzino posto sul retro, deve essere garantito il passaggio.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la documentazione ricevuta dall'ufficio tecnico del comune di Belmonte Mezzagno, in relazione alla concessione edilizia in sanatoria n.177/99 del 09.11.1999.

Si riscontra una parziale diversa distribuzione interna.

Da sopralluogo sono emerse difformità nei vani ripostiglio, w.c. e vano corridoio.

Le difformità interne riscontrate potrebbero essere regolarizzate mediante la presentazione di una Cila tardiva il cui costo si potrebbe aggirare ad € 1.500,00 per il tecnico, oltre iva, spese ed oneri, € 1.000,00 quale sanzione da pagare al comune, cui farà seguito la variazione catastale per un costo di € 800,00 oltre iva, spese ed oneri.

Sarà inoltre necessario dotare l'appartamento delle relative dichiarazioni di conformità degli impianti idrico,

elettrico, riscaldamento e redazione attestato di prestazione energetica per un costo medio di circa 2.000,00. I costi per quanto sopra descritto ammontano ad € 5.300,00 e saranno detratti dal valore dell'immobile nel paragrafo deprezzamenti.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



I vincoli e gli oneri condominiali di un appartamento in condominio riguardano sia le spese ordinarie che quelle straordinarie, oltre a regolamenti e normative che disciplinano l'uso e la gestione delle parti comuni dell'edificio.

Essendo l'appartamento posto all'interno di un edificio condominiale, ci si dovrà attenere alle regole dei condomini e del buon vicinato.

Inoltre, a parere del sottoscritto, come già descritto ai punti precisioni e regolarità edilizia, avendo l'appartamento n.2 porte/finestre che si affacciano sul terrazzino posto sul retro, deve essere garantito il passaggio.

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** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Gaetano Costa n.30, piano 2
Trattasi di un appartamento posto al piano 2° di un edificio a più elevazioni fuori terra, ricadente nella zona territoriale omogenea B/2 del PRG di cui è dotato il comune di Belmonte Mezzagno, ed è sito nella via Gaetano Costa n.30. (vedi allegato 1 foto aree n. 1 e 2). Si accede all'appartamento tramite una scala condominiale che permette di giungere alle altre unità dell'edificio; non è presente l'ascensore. L'appartamento si compone dei seguenti vani: ampio e comodo soggiorno, ampia cucina, n.2 due vani, n.2 ripostigli, n.2 vani w.c. oltre corridoio e disimpegno. (vedi allegato 1 foto dalla n.3 alla



n.14). La strada per raggiungere l'immobile è percorribile con discrete possibilità di parcheggio nelle vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1350, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 66.167,18

I due metodi fondamentali, con cui il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico.

Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo di mercato sia recente e conosciuto. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire.

Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato.

Il consulente per eseguire la valutazione si è avvalso dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) nel 2° semestre 2024 (ultima disponibile).

I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale. I valori riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni e edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto);
- A destinazione commerciale (negozi);
- A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturali);
- A destinazione produttiva (capannoni tipici e industriali, magazzini, laboratori).

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semicentrale, periferica, sub urbana e degradata).

E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo coerente e per questo è ritenuta attendibile.

Il C.T.U., per l'immobile in oggetto ha adottato il valore medio di €/mq 372,50 che ricade tra il prezzo minimo di €/mq 305,00 ed il valore massimo di €/mq 440,00 riportati dalle tabelle OMI del 2° semestre 2024. (si veda allegato n.5).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Belmonte Mezzagno (PA) - via Gaetano Costa n.30, piano 2	177,63 mq	372,50 €/mq	€ 66.167,18	100,00%	€ 66.167,18
Valore di stima:					€ 66.167,18

Valore di stima: € 66.167,18

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Cila tardiva e varizione catastale oltre iva, oneri, cassa, spese, diritti.	2300,00	€
Sanzione per cila tardiva oltre iva, oneri, cassa, spese, diritti.	1000,00	€
Dichiarazione conformità impianto elettrico / idrico, riscaldamento e attestato di prestazione energetica oltre iva, oneri, cassa, spese, diritti.	2000,00	€

Valore finale di stima: € 60.867,18

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 02/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Crivello Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1 - Documentazione fotografica.
- ✓ Altri allegati - Allegato 2 - Rappresentazione grafica stato dei luoghi
- ✓ Altri allegati - Allegato 3 - Concessione edilizia in sanatoria n.177/99 del 09.11.1999, copia architettonico, copia dichiarazione attestante lo stato dei lavori, stralcio piano di fabbricazione.
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 - Planimetria catastale appartamento, visura catastale appartamento, visura catastale terreno circostante, estratto di mappa, elaborato planimetrico.
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - Tabella OMI - 2° semestre 2024.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Gaetano Costa n.30, piano 2
Trattasi di un appartamento posto al piano 2° di un edificio a più elevazioni fuori terra, ricadente nella zona territoriale omogenea B/2 del PRG di cui è dotato il comune di Belmonte Mezzagno, ed è sito nella via Gaetano Costa n.30. (vedi allegato 1 foto aree n. 1 e 2). Si accede all'appartamento tramite una scala condominiale che permette di giungere alle altre unità dell'edificio; non è presente l'ascensore. L'appartamento si compone dei seguenti vani: ampio e comodo soggiorno, ampia cucina, n.2 vani, n.2 ripostigli, n.2 vani w.c. oltre corridoio e disimpegno. (vedi allegato 1 foto dalla n.3 alla n.14). La strada per raggiungere l'immobile è percorribile con discrete possibilità di parcheggio nelle vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1350, Sub. 4, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato su cui insiste l'appartamento ricade in zona territoriale B/2 con le seguenti prescrizioni: Si veda estratto urbanistico accluso nell'allegato 3. - Denistà fondiaria massima è di 5,00 mc/mq, per i lotti con superficie non superiore a mq. 120,00 è di 9,00 mc/mq. per i lotti con superficie superiore a mq.120,00 e inferiore a mq.200,00 il volume max consentito è di mc. 1.000,00; - Tipi edilizi: case a schiera e in liena; - Distanza minima tra i fabbricati mt. 10,00; - Distanza minima dal confine mt. 5,00; - Distanza minima dal ciglio stradale secondo allineamenti preesistenti; - Altezza massima è di mt. 11,00; - Numero massimo piani fuori terra n.3.

Prezzo base d'asta: € 60.867,18

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 144/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.867,18

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - via Gaetano Costa n.30, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1350, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	177,63 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta complessivamente in buono stato di conservazione. Per quanto riguarda la parte esterna, si segnala che i sottobalconi necessitano di manutenzione in quanto presentano lesioni.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto al piano 2° di un edificio a più elevazioni fuori terra, ricadente nella zona territoriale omogenea B/2 del PRG di cui è dotato il comune di Belmonte Mezzagno, ed è sito nella via Gaetano Costa n.30. (vedi allegato 1 foto aree n. 1 e 2). Si accede all'appartamento tramite una scala condominiale che permette di giungere alle altre unità dell'edificio; non è presente l'ascensore. L'appartamento si compone dei seguenti vani: ampio e comodo soggiorno, ampia cucina, n.2 due vani, n.2 ripostigli, n.2 vani w.c. oltre corridoio e disimpegno. (vedi allegato 1 foto dalla n.3 alla n.14). La strada per raggiungere l'immobile è percorribile con discrete possibilità di parcheggio nelle vicinanze.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		