

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gorgone Girolamo, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2021 del R.G.E.

contro

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

**** *Omissis* ****



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	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali	24
Stima / Formazione lotti	24
Riserve e particolarità da segnalare	27
Riepilogo bando d'asta	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2021 del R.G.E	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.145,49	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	30



INCARICO

In data 06/09/2021, il sottoscritto Ing. Gorgone Girolamo, con studio in Via del Bersagliere, 7 - 90143 - Palermo (PA), email ing.g.gorgone@gmail.com, PEC ing.g.gorgone@pec.it, Tel. 3389828503, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Pietro Allotta 13, interno 9, piano 5

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione sito in Belmonte Mezzagno (PA), via Pietro Allotta n. 13 ubicato al piano quinto, interno 9, identificato all'N.C.E.U. di detto comune al foglio 14, p.la 599, sub 12 composto da 4 vani, una cucina, un w.c. bagno, un w.c. doccia, un ripostiglio ed un disimpegno. Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato sito in un'area perimetrale del centro abitato di Belmonte Mezzagno. La via Pietro Allotta si collega alla via Don Giuseppe Puglisi, arteria principale del comune. L'area è occupata da fabbricati a prevalente destinazione residenziale. Nelle immediate vicinanze, percorrendo una distanza di non oltre 2 km sono presenti attività di vicinato e servizi come scuole uffici postali.

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



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Pietro Allotta 13, interno 9, piano 5

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 4/6)
- **** Omissis**** (Proprietà 1/6)



- **** Omissis**** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis**** (Proprietà 4/6)
- **** Omissis**** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis**** (Proprietà 1/6)



Il regime patrimoniale non è rilevante considerato che la quota di 1/6 è pervenuta per successione del padre/marito

CONFINI

Confinante a NORD-OVEST con area soprastante Via Pietro Allotta, a NORD-EST con area soprastante una strada privata, a SUD-EST con area soprastante altra particella n. 852 e a SUD-OVEST con altra unità immobiliare (foglio 14, particella 599, sub.13).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,06 mq	138,41 mq	1,00	138,41 mq	2,90 m	5
Abitazione	26,70 mq	26,70 mq	0,25	6,67 mq	0,00 m	
Total superficie convenzionale:				145,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 21/05/1990	**** Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 599, Sub. 12 Categoria A2
Dal 21/05/1990 al 02/02/1996	**** Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 599, Sub. 12 Categoria A2
Dal 02/02/1996 al 19/08/2022	**** Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 599, Sub. 12 Categoria A2

	Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 38.347,00 Piano 5
--	---



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
	14	599	12		A2	2	5,5	146 mq	383,47 €	5	

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	
14	599										

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine ad una apertura sui prospetti. Tale unica lieve diffidenza riscontrata dal confronto con la planimetria catastale di impianto è riconducibile ad una errata rappresentazione grafica atteso che esternamente le finestre degli altri piani risultano allineate con quella in oggetto.

Si ritiene però che la diffidenza non abbia rilevanza ai fini del DL 78/2010 e ss.mm.ii.





PRECISAZIONI

La via Pietro Allotta risulta ancora non accatastata pertanto l'accesso al fabbricato e quindi all'unità immobiliare avviene per il tramite della via Pietro Allotta ubicata su particelle catastali intestate alle ditte originarie.

STATO CONSERVATIVO

Complessivamente le finiture interne dell'immobile sono in buono stato di conservazione e non presentano particolari ed evidenti stati di ammaloramento.



Foto 02.01

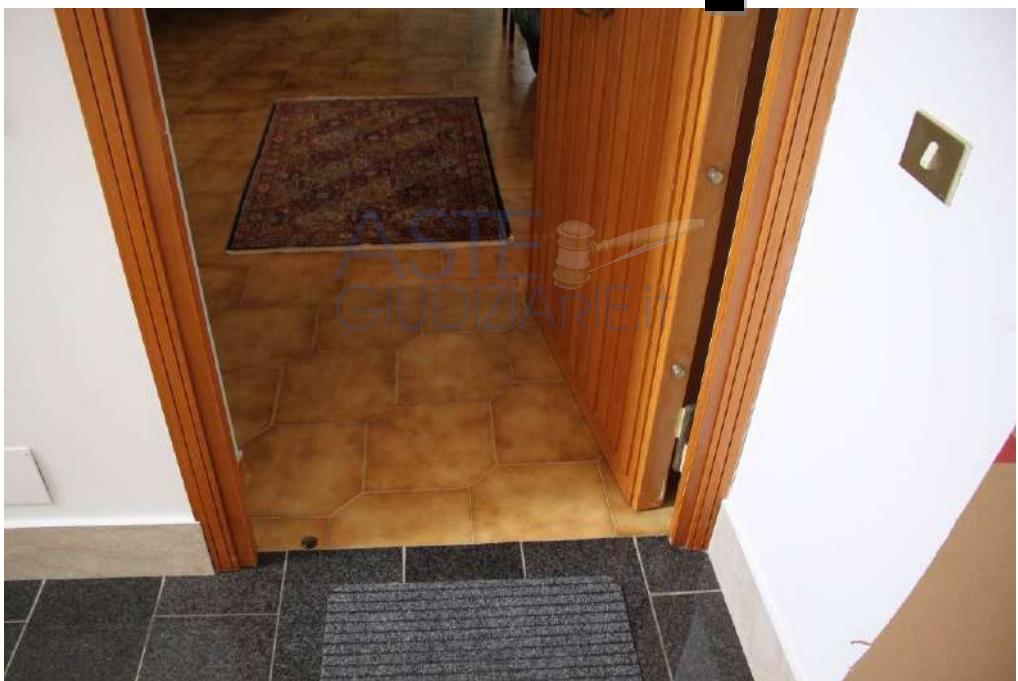


Foto 02.02





Foto 02.05



Foto 02.07





Foto 02.10

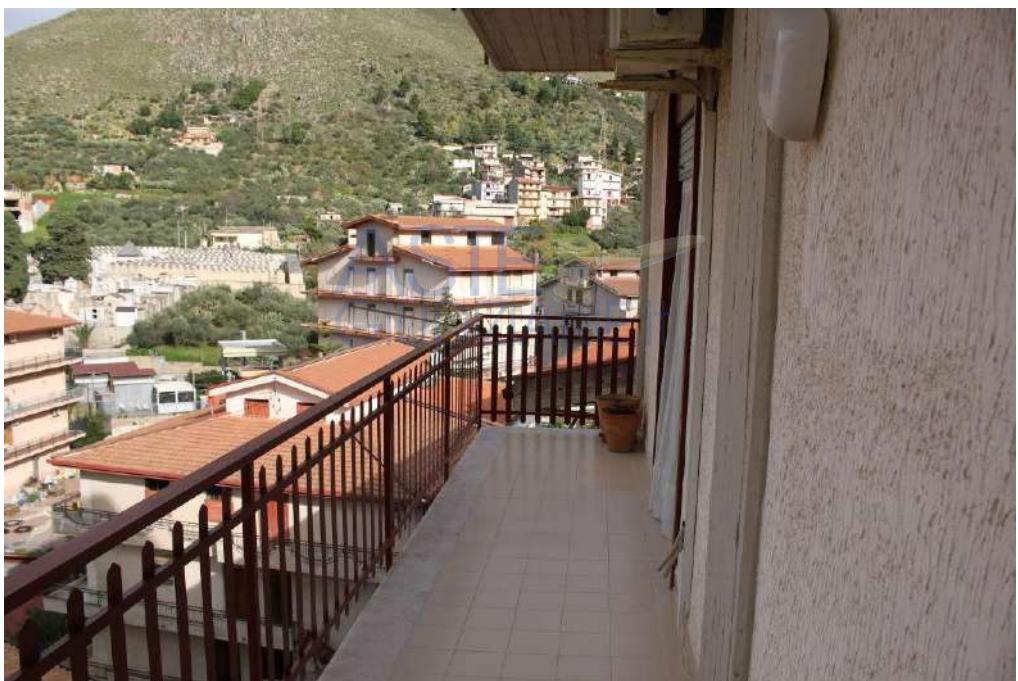


Foto 02.11

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**





Foto 02.12



Foto 02.16





Foto 02.17



Foto 02.18



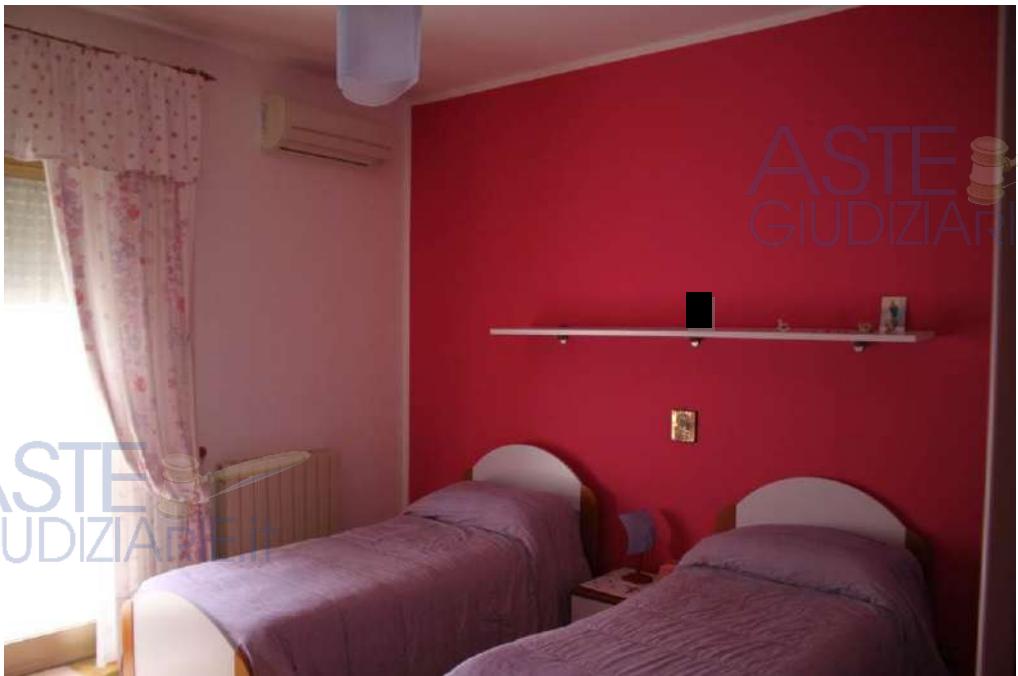


Foto 02.21

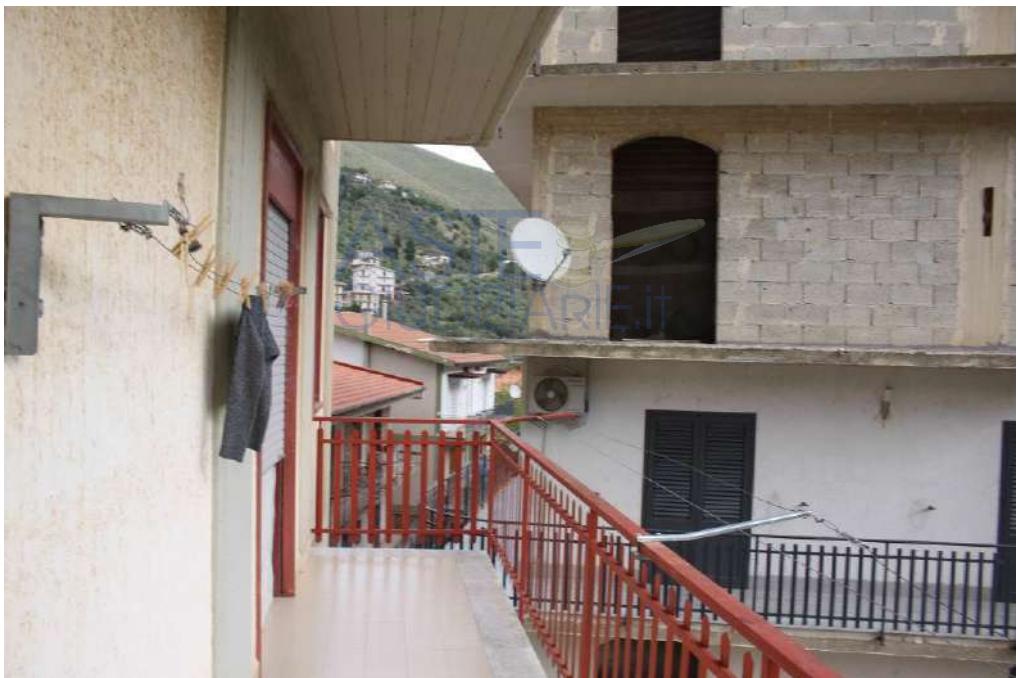


Foto 02.22

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Foto 02.23



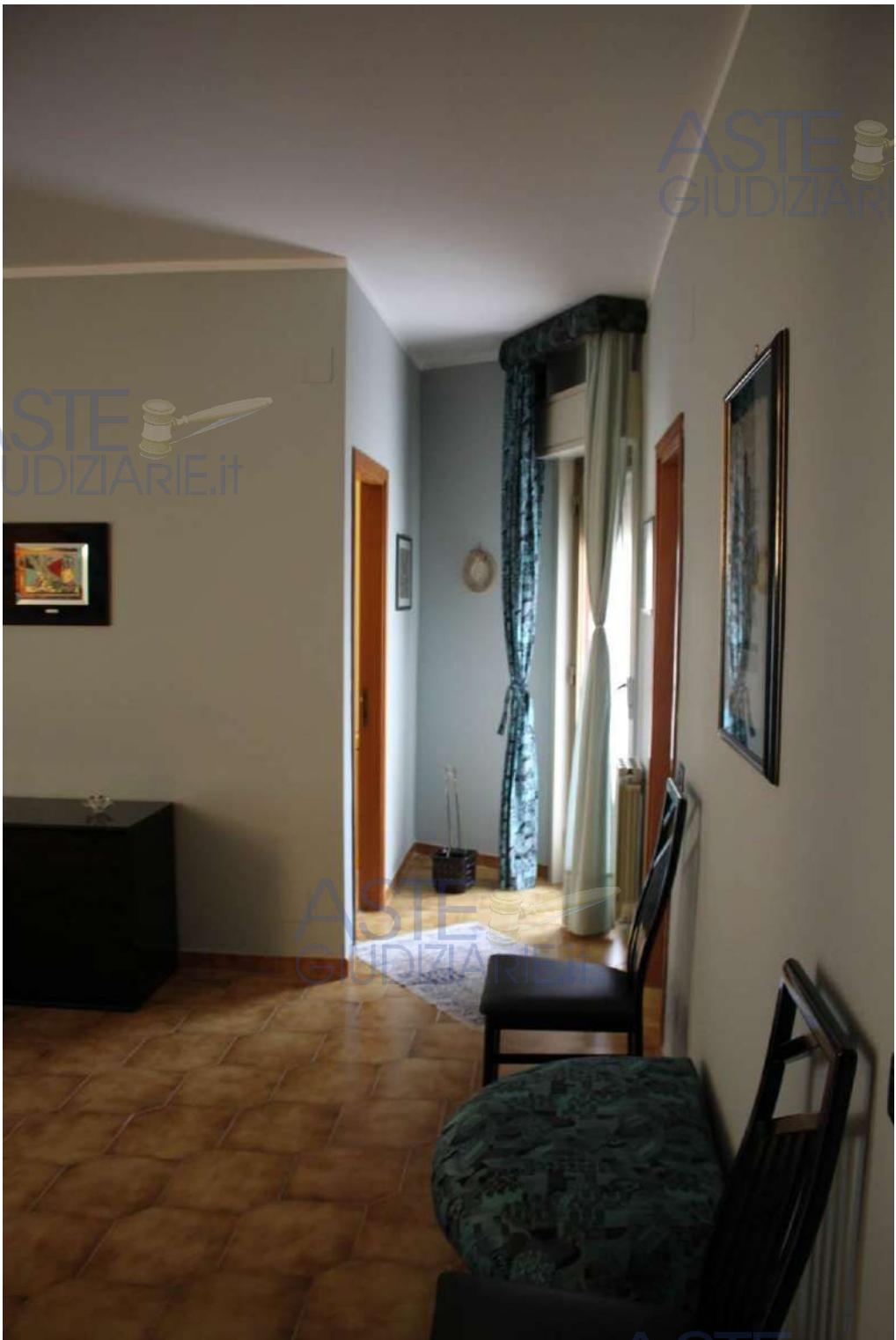


Foto 02.26

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Foto 02.30



Foto 02.31





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 02.33



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 02.39

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 02.42



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



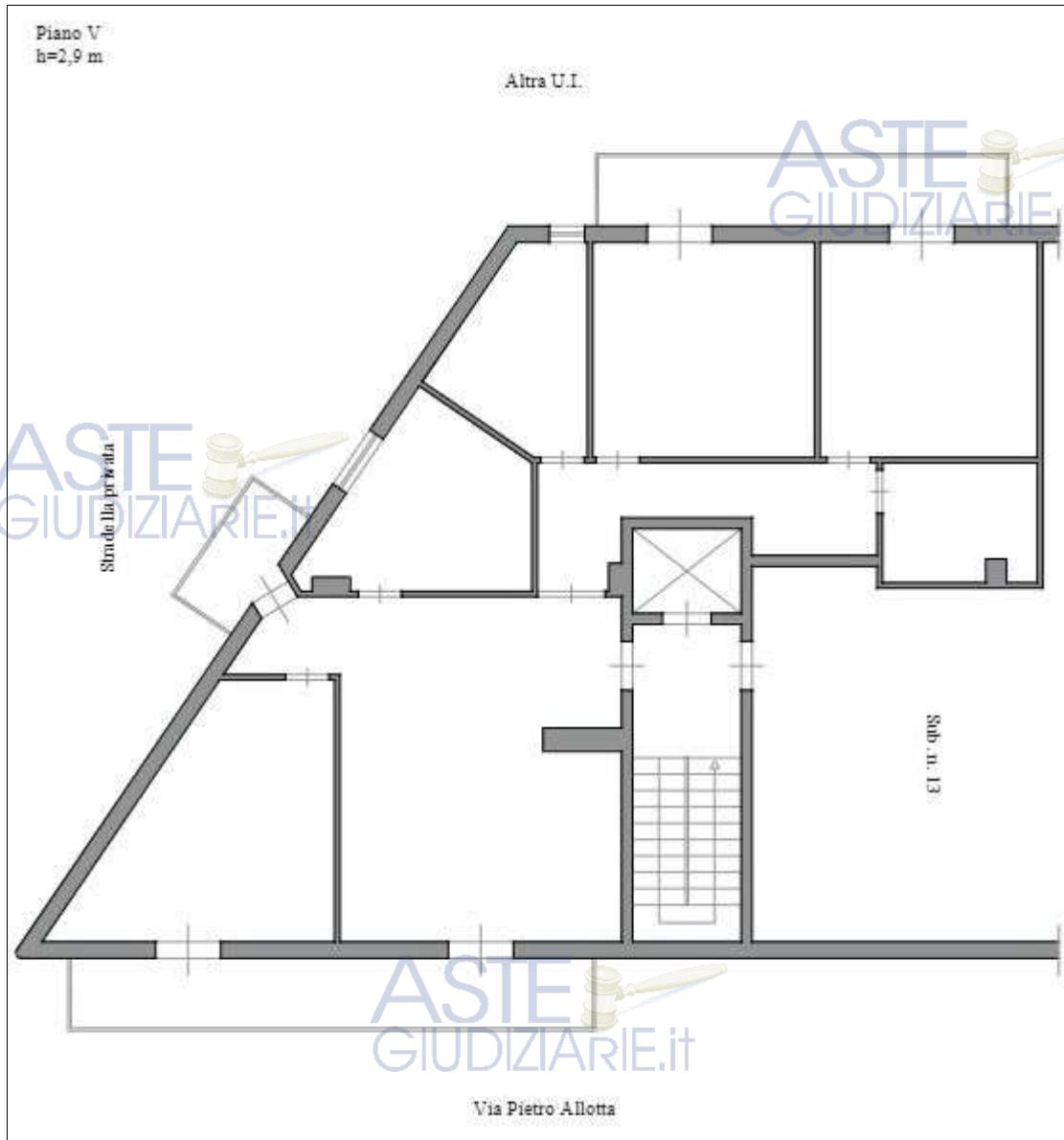


Foto 02.45



Foto 02.46





PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un fabbricato a più elevazioni fuori terra con più di nove unità immobiliari ma alla data del sopralluogo la parte ha comunicato che non il condominio non è formalmente costituito.

Le parti comuni sono quelle riconducibili all'art. 1117 c.c..

Dalla lettura del titolo di proveniente si desume che la vendita procede per la quota millesimale di 1/11 dell'intero edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle indagini eseguite non si sono rinvenute limitazioni per servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni del tipo diretto in c.a.

Esposizione: Nord, Est, Sud.

Altezza interna utile: 2,90 m.

Str. verticali: struttura verticale intelaiata in c.a. senza evidenti segni di ammaloramento.

Solai: latero cemento senza evidenti segni di ammaloramento.

Copertura: copertura piana.

Manto di copertura: pavimentata

Pareti esterne ed interne: Rifinite con intonaco civile (da esterni e da interni) e tinteggiate, in buone condizioni ad eccezione di qualche fenomeno di scolamento lungo le pareti esterne.

Pavimentazione interna: Rivestite con piastrelle di ceramica.

Infissi esterni ed interni: Infissi interni tamburati in legno ed esterni in alluminio.

Scale: in c.a.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico sottotraccia a 220 V con frutti di tipo economico, impianto idrico sotto traccia e scaldacqua elettrico. Riscaldamento con impianto sotto traccia e radiatori a parete non attivo e pompe di calore. Predisposizione allaccio del gas attualmente staccato.

Fornitura idrica con contatore condominiale a discarica. Fornitura elettrica con la rete pubblica

Dotazioni condominali: Ascensore alla data del sopralluogo guasto

Altro: Immobile in discrete condizioni di manutenzione.



STATO DI OCCUPAZIONE

Limmobile risulta occupato dal debitore che vi abita insieme alla moglie e le figlie

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/1990 al 02/02/1996	**** Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bruno Sergio	21/05/1990	48808	3615
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	12/06/1990	24210	18352
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/1990 al 02/02/1996	**** Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bruno Sergio	21/05/1990	48808	3615
	Trascrizione				



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	12/06/1990	24210	18352
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1996	**** Omissis****				
Dichirazione di successione					
Rogante		Data		Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso		Data		Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso		Data		Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1996	**** Omissis****				
Dichirazione di successione					
Rogante		Data		Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso		Data		Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso		Data		Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1996	**** Omissis****				
Dichirazione di successione					
Rogante		Data		Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso		Data		Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso		Data		Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 19/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Palermo il 10/03/2010
Reg. gen. 15963 - Reg. part. 4511
Importo: € 41.316,55
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Palermo il 24/06/2015
Reg. gen. 23960 - Reg. part. 18546
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Palermo il 24/05/2021
Reg. gen. 23919 - Reg. part. 18489
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Belmonte Mezzagno è emerso che il fabbricato è stato edificato in forza del nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili n. 3358 del 12.12.1975 e dichiarato abitabile con Abitabilità n 9614 del 12.11.1989.

Successivamente, per i piani sesto e settimo, quindi per unità immobiliari diverse da quella oggetto della presente, in data 31.07.1986 è stata presentata istanza di sanatoria protocollo 6204.

Non è stato rinvenuto alcun grafico allegato alla licenza né alla dichiarazione di abitabilità.

Gli unici grafici rinvenuti sono quelli allegati alla richiesta di sanatoria.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Oltre alla documentazione urbanistica rinvenuta in copia relativa al nulla osta e all'abitabilità, si è acquisita la copia del verbale di accertamento di conformità per lavori eseguiti pratica 9553 del 13.11.1989.

Considerata l'assenza di grafici di progetto né la possibilità di reperire la documentazione in originale si sono acquisite le fotografie aeree relative all'area del fabbricato dal cui confronto è possibile riscontrare l'effettiva edificazione alla data del 1989.

Considerata la pendenza della sanatoria per parte del fabbricato si dovrà procedere alla regolarizzazione con l'ottenimento di una nuova agibilità per tutto il fabbricato.



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.



Considerato che l'immobile rientra all'interno della sagoma del fabbricato e la planimetria è coerente con quella descritta all'interno del progetto in sanatoria si può confermare l'assenza di difformità urbanistiche da rilevare.

L'unica lieve difformità riscontrata dal confronto con la planimetria catastale di impianto è riconducibile ad una errata rappresentazione grafica atteso che esternamente le finestre degli altri piani risultano allineate con quella in oggetto.

Gli impianti dovranno essere adeguati alla normativa vigente il cui costo è stimato in complessivi 2.000 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è rinvenuta alcuna forma costituita di condominio.

Eseguito il sopralluogo è emersa la necessità di ripristinare la funzionalità dell'ascensore.

Dalla lettura del titolo di provenienza emerge la proprietà millesimale per 1/11.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Bene costituito da un'unica unità immobiliare.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Pietro Allotta 13, interno 9, piano 5
Appartamento per civile abitazione sito in Belmonte Mezzagno (PA), via Pietro Allotta n. 13 ubicato al piano quinto, interno 9, identificato all'N.C.E.U. di detto comune al foglio 14, p.la 599, sub 12 composto da 4 vani, una cucina, un w.c. bagno, un w.c. doccia, un ripostiglio ed un disimpegno. Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato sito in un'area perimetrale del centro abitato di Belmonte Mezzagno. La via Pietro Allotta si collega alla via Don Giuseppe Puglisi, arteria principale del comune. L'area è occupata da fabbricati a prevalente destinazione residenziale. Nelle immediate vicinanze, percorrendo una distanza di non oltre 2 km sono presenti attività di vicinato e servizi come scuole uffici postali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 599, Sub. 12, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 599
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 53.112,34

Per la determinazione del valore dell'immobile, lo scrivente ha adottato il metodo sintetico comparativo prendendo come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nell'estimo edilizio, il metro quadrato di superficie linda determinato riferendosi alle indicazioni di cui al DPR n. 138/98, effettuando il classamento dell'immobile in oggetto ed il conseguente inserimento in classe di beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Questo permetterà di mettere in relazione caratteristiche e valori ben noti con quelli individuati nell'immobile in oggetto utilizzando, come fonte, i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Tale procedimento viene adottato per limitare la discrezionalità del perito, servendosi dei dati di un listino "ufficiale" che è frutto di numerose indagini di mercato condotte capillarmente dall'ex U.T.E.. I dati sono rilevati con cadenza semestrale, sicché si farà riferimento agli ultimi disponibili, che nel caso specifico sono riferiti al II semestre del 2021. I valori individuati saranno applicati all'immobile in oggetto attraverso l'utilizzo di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche dimensionali, alle finiture, all'ubicazione e ad eventuali ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tali parametri, seppur discrezionali, permetteranno di ottenere quindi dei valori di riferimento e dei parametri "pesati" al fine di individuare il più probabile valore medio di mercato del singolo immobile.

La formula utilizzata nella presente è la seguente: $VI = Vm * Cf * Sup$

Dove :

VI è pari al valore del bene;

Vm è il valore medio €/m² applicato;

Cf sono i coefficienti di differenziazione applicati;

Sup è la superficie commerciale complessiva del bene.

I parametri ed i coefficienti applicati saranno i seguenti:

- 1.)Finitura dell'immobile - coeff. 0,85/1,15; •Il coefficiente valuterà le finiture generali dell'immobile.
- 2.)Stato di conservazione dell'immobile - coeff. 0,7/1,05; •Il coefficiente valuterà le condizioni generali dell'immobile.
- 3.)Dimensioni - coeff. 0,90/1,10; •Il coefficiente, in ragione della destinazione del bene, ha lo scopo di aumentare il valore di immobili di taglia più commerciale e ridurre quelli meno commerciabili.
- 4.)Distributivo - coeff. 0,80/1,10; •Il coefficiente ha lo scopo di modulare il valore in considerazione del possibile sfruttamento dell'area in relazione alla sua destinazione (distribuzione, forma, pendenza).
- 5.)Inserimento urbanistico - coeff. 0,80/1,10; •Il coefficiente ha lo scopo di valutare la destinazione del bene in considerazione del contesto urbanistico in cui è inserito (servizi, assi viari, punti di interesse).
- 6.)Vista/affacci/accessibilità - coeff. 0,9/1,1; •Il coefficiente ha lo scopo di valutare l'accessibilità del bene ovvero della sua luminosità.
- 7.)Piano - coeff. 0,7/1; •Il coefficiente tiene in considerazione il piano dell'immobile in funzione della sua destinazione.
- 8.)Dotazioni condominiali del fabbricato - coeff. 0,9/1,1; •Il coefficiente tiene in considerazione l'esistenza o meno di un condominio per la gestione dello stesso e l'eventuale presenza di dotazioni condominiali particolari.
- 9.)Regolarità urbanistica - coeff. 0,75/1,00; •Coefficiente che deprezza il valore considerata la presenza di un immobile con difformità urbanistiche/edilizie.
- 10.)Stato di possesso - coeff. 0,09/1,00; •Coefficiente che deprezza il valore considerata la presenza di occupanti dell'immobile.

La zona O.M.I. ove è ubicato l'immobile è la seguente: Comune di Belmonte Mezzagno, Zona D1 "Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO".

Di seguito i valori O.M.I. presenti nella zona D1 riferiti a Abitazioni civili utilizzati per la definizione del parametro di stima:

PeriodoZona O.M.I.U.M.Valore minimoValore MassimoValore medio - II° 2021D1 m² 355 €/m² 510 €/m² 432,5 €/m²

Considerato che saranno applicati coefficienti correttivi, il sottoscritto ritiene corretto utilizzare come valore base il valore medio come sopra determinato.

La tabella seguente, con riferimento ai parametri sopra descritti, riporta il risultato dell'elaborazione riferita al valore base: II° 2021 Motivazione Valore base 432,50 €/m²

Coeff. 1 - 1,00 L'immobile è rifinito

Coeff. 2 - 1,00 Non sono presenti ammaloramenti

Coeff. 3 - 1,00 La superficie è coerente con tipologie similari

Coeff. 4 - 1,00 Distribuzione coerente con la tipologia

Coeff. 5 - 0,90 La zona è inserita in un contesto perimetrale

Coeff. 6 - 1,10 L'immobile ha una buona esposizione e gode di una vista panoramica sul comune

Coeff. 7 - 1,00 Fabbricato dotato di ascensore

Coeff. 8 - 0,90 Dotazioni condominiali ordinarie ma condominio non costituito

Coeff. 9 - 0,95 L'immobile è inserito in un fabbricato con porzioni da regolarizzare. La documentazione urbanistica è stata fornita in copia ed avvalorata da fotografie aeree

Coeff. 10 - 1,00 L'immobile è occupato dal debitore

Valore €/m² 366,09 €/m²

Il valore individuato risulta congruo e pertanto sarà utilizzato senza ulteriori coefficienti o modifiche per la definizione della stima.

Al valore determinato andranno detratti i costi di definizione e regolarizzazione urbanistica del fabbricato stimati in complessivi 6.000 e ed i costi di regolarizzazione degli impianti stimati in complessivi 2.000 €



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Belmonte Mezzagno (PA) - Via Pietro Allotta 13, interno 9, piano 5	145,08 mq	366,09 €/mq	€ 53.112,34	100,00%	€ 53.112,34
Valore di stima:					€ 53.112,34

Valore di stima: € 53.112,34

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Impianti	2000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica del fabbricato	6000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 37.145,49



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La documentazione urbanistica fornita dal comune è stata rinvenuta solo in copia. Si è proceduto alla verifica della veridicità tramite acquisizione di fotografie satellitari che hanno confermato le date di costruzione richiamate nella suddetta documentazione.



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.

Palermo, li 24/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gorgone Girolamo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Decreto di nomina
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 24/08/2022)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Foto aerea 1973
- ✓ N° 8 Altri allegati - Foto aerea 1978
- ✓ N° 9 Altri allegati - Foto Aerea 1987
- ✓ N° 10 Foto - Elaborato fotografico
- ✓ N° 11 Altri allegati - Elaborati grafici



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Pietro Allotta 13, interno 9, piano 5
Appartamento per civile abitazione sito in Belmonte Mezzagno (PA), via Pietro Allotta n. 13 ubicato al piano quinto, interno 9, identificato all'N.C.E.U. di detto comune al foglio 14, p.la 599, sub 12 composto da 4 vani, una cucina, un w.c. bagno, un w.c. doccia, un ripostiglio ed un disimpegno. Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato sito in un'area perimetrale del centro abitato di Belmonte Mezzagno. La via Pietro Allotta si collega alla via Don Giuseppe Puglisi, arteria principale del comune. L'area è occupata da fabbricati a prevalente destinazione residenziale. Nelle immediate vicinanze, percorrendo una distanza di non oltre 2 km sono presenti attività di vicinato e servizi come scuole uffici postali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 599, Sub. 12, Categorìa A2 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 599
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Belmonte Mezzagno è emerso che il fabbricato è stato edificato in forza del nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili n. 3358 del 12.12.1975 e dichiarato abitabile con Abitabilità n 9614 del 12.11.1989. Successivamente, per i piani sesto e settimo, quindi per unità immobiliari diverse da quella oggetto della presente, in data 31.07.1986 è stata presentata istanza di sanatoria protocollo 6204. Non è stato rinvenuto alcun grafico allegato alla licenza né alla dichirazione di abitabilità. Gli unici grafici rinvenuti sono quelli allegati alla richiesta di sanatoria.

Prezzo base d'asta: € 37.145,49



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.145,49

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - Via Pietro Allotta 13, interno 9, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 599, Sub. 12, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 599	Superficie	145,08 mq
Stato conservativo:	Complessivamente le finiture interne dell'immobile sono in buono stato di conservazione e non presentano particolari ed evidenti stati di ammaloramento.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione sito in Belmonte Mezzagno (PA), via Pietro Allotta n. 13 ubicato al piano quinto, interno 9, identificato all'N.C.E.U. di detto comune al foglio 14, p.la 599, sub 12 composto da 4 vani, una cucina, un w.c. bagno, un w.c. doccia, un ripostiglio ed un disimpegno. Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato sito in un'area perimetrale del centro abitato di Belmonte Mezzagno. La via Pietro Allotta si collega alla via Don Giuseppe Puglisi, arteria principale del comune. L'area è occupata da fabbricati a prevalente destinazione residenziale. Nelle immediate vicinanze, percorrendo una distanza di non oltre 2 km sono presenti attività di vicinato e servizi come scuole uffici postali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis**** che vi abita insieme alla moglie e le figlie		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Palermo il 10/03/2010
Reg. gen. 15963 - Reg. part. 4511
Importo: € 41.316,55
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Palermo il 24/06/2015
Reg. gen. 23960 - Reg. part. 18546
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Palermo il 24/05/2021
Reg. gen. 23919 - Reg. part. 18489
Formalità a carico della procedura

