

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **** Omissis ****, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2024 del R.G.E.

promossa da

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

**** **Omissis** ****
contro

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

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 33.725,74	19

All'udienza del 13/06/2024, il sottoscritto **** Omissis ****, con studio in _____, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/06/2024 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 Papa Giovanni XXIII, n. 140, interno 5, piano 3

DESCRIZIONE

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terzo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel centro urbano del Comune di Belmonte Mezzagno (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Papa Giovanni XXIII dove è posto l'ingresso e la via Placido Rizzotto, ed altri edifici in linea in adiacenza.

L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano terzo. L'intero fabbricato è a pianta pressoché trapezoidale a cinque elevazioni fuori terra. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo.

L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è del tipo a falde inclinate; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Papa Giovanni XXIII, tramite l'androne comune all'edificio, dal civico n. 140.

È costituito da un appartamento, composto da un ingresso - disimpegno che distribuisce un soggiorno, due camere da letto, un bagno, una cucina e un ripostiglio.

E'dotato di due grandi balconi, prospicienti le due vie principali via Papa Giovanni XXIII e la via Placido Rizzotto.

Il bene in oggetto costituisce un "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Belmonte Mezzagno (PA), al foglio di mappa n.13, part.lla n. 107, sub. n. 9.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII, n. 140, interno 5, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il Creditore procedente, **** Omissis **** e per essa **** Omissis ****, rappresentata e difesa dall'Avv. **** Omissis ****, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 07/06/2024, depositava la Certificazione Notarile Ipocatastale, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata in data 07/06/2024, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti del Sig. **** Omissis ****, redatta dal Dott. **** Omissis ****, Notaio in Maddaloni (CE).

Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici dell'immobile pignorato.

L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, ovvero 05/06/2024. Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, non ha depositato né l'estratto storico, né quello attuale, relativo al bene in oggetto.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione all'immobile pignorato, risale fino agli atti derivativi precedenti all' Atto di Compravendita in favore della Sig. **** Omissis ****, eseguito.

In relazione al controllo preliminare, si precisa che il Creditore procedente non ha depositato né il Certificato di Stato Civile dell'Esecutata, né il Certificato di Residenza, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di Belmonte Mezzagno (PA).

L'esecutato il Sig. **** Omissis **** è in regime patrimoniale di separazione dei beni.

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)

CONFINI

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n.13 del Comune di Belmonte Mezzagno (PA), l'immobile in oggetto, sito al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra a uso residenziale, è identificato alla part.lla n. 107, sub. n. 9.

Tale cespite confina a Nord e Nord-Est ed Est con via Papa Giovanni XXIII, dove è posto l'ingresso principale al civico n. 140; a Sud-Est con la part.lla n. 1485, anch'essa identificata al foglio di mappa n.13 del Comune di Belmonte Mezzagno (PA), ovvero un altro edificio a più elevazioni; a Sud, Sud-Ovest, Ovest e Nord-Ovest con via

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,80 mq	69,50 mq	1	69,50 mq	2,90 m	3
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	3
Balcone scoperto	8,30 mq	8,30 mq	0,25	2,08 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				73,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza, del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, si è utilizzato il concetto di superficie commerciale. Questa è stata calcolata come la sommatoria della superficie netta comprensiva anche dei tramezzi e dei tamponamenti calcolati al 100% per quelli ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, fino a 50 cm di profondità, e al 50% per quelli condivisi con altre unità immobiliari, così come previsto dalla Norma UNI 10750.

Le superfici utili non residenziali, di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa, sono state calcolate ai fini della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base dei seguenti coefficienti correttivi:

- Balcone, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,25.

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi di omogenizzazione della superficie commerciale, la consistenza relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta di mq 73,83.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 107, Sub. 9 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 0,45 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 23/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 107, Sub. 9 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 335,70

		Piano 3
Dal 23/01/2009 al 22/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 107, Sub. 9 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 335,70 Piano 3
Dal 22/05/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 107, Sub. 9 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 335,70 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 30/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 107, Sub. 9 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 74,00 mq Rendita € 335,70 Piano 3

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'Atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene.

C'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	107	9		A3	5	5 vani	74 mq	335,7 €	3	

Corrispondenza catastale

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

CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:

Dall'analisi dell'Atto di Pignoramento non si riscontrano difformità formali dei dati di identificazione catastale.

SONO STATE RISCOSE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

Dal sopralluogo effettuato, in data 22/07/2024, presso il Comune di Belmonte Mezzagno (PA), in via Papa Giovanni XXIII, n. 140, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Belmonte Mezzagno (PA), appartamento ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 13, p.la n. 107, sub. n. 9, categoria A/3, abitazioni di tipo economico, consistenza 5 vani, superficie catastale 74,00 mq, il sottoscritto

c.t.u. ha rilevato delle lievi difformità con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo, ovvero la situazione attuale non era perfettamente corrispondente con i titoli abilitativi.

Nello specifico le suddette difformità riscontrate sono relative allo spostamento di un tramezzo e di un vano porta nel locale cucina - lavanderia, si evidenzia inoltre che il vano lavanderia è stato adibito a vano cucina, così come il vano studio è adibito a vano letto e il vano cucina a vano soggiorno.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Considerato che le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo sono regolarizzabili, ai sensi dell'art.6-bis "Interventi subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata - C.I.L.A." del D.P.R. n.380/2001,(Attività di edilizia libera, art.3 della L.R. n.16/2016), come meglio descritto nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, il sottoscritto c.t.u., alla fine dell'iter urbanistico, ritiene sia necessario provvedere a variare e aggiornare i dati presenti nei registri presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

Dovrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, sezione Territorio - Catasto Fabbriati - , il modello di variazione (Doc.Fa), per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene e quindi sostenere oneri e competenze che ammonterebbero a circa € 1.000,00, comprendenti spese vive e competenze tecniche.

Tutti gli oneri, i costi e i versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente.

STATO CONSERVATIVO

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono ottime, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è ottimo, è rifinito in tutte le sue parti.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Belmonte Mezzagno (PA), via Papa Giovanni XXIII n. 140, appartamento ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 13, p.lla n. 107, sub. n. 9, possiede delle parti comuni con gli altri immobili presenti nello stesso fabbricato, in particolare l'androne d'ingresso e il vano scala, oltre la facciata, la struttura, la copertura, etc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile in oggetto, sito in Belmonte Mezzagno (PA), via Papa Giovanni XXIII n. 1403, appartamento ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 13, p.lla n. 107, sub. n. 9, non ricade su suolo demaniale.

Il bene in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile non è gravato da alcuna servitù prediale.

Sull'immobile non gravano vincoli storico artistici e di prelazione dello Stato ai sensi della D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Si attesta, altresì, che non risultano pendenti altre procedure espropriative.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terzo di un corpo di fabbrica a cinque elevazioni fuori terra, sito nel centro urbano del Comune di Belmonte Mezzagno (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Papa Giovanni XXIII dove è posto l'ingresso e la via Placido Rizzotto, ed altri edifici in linea in adiacenza. L'isolato è sito sul margine sud-occidentale del centro urbano di Belmonte Mezzagno.

Trattasi di un edificio realizzato, in abuso, nell'anno 1983, oggetto di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, successivamente regolarizzato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 14 del 07/05/2009. La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo in linea, in pianta ha una forma pressoché trapezoidale.

L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è del tipo a falde inclinate; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi.

Il bene in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Belmonte Mezzagno (PA), al foglio di mappa n.13, part.IIIa n. 107, sub. n. 9.

L'appresamento idrico avviene mediante sollevamento dell'acqua stoccata nelle cisterne condominiali, alimentate dalla rete idrica comunale; la fornitura di energia elettrica avviene mediante allaccio alla rete del Servizio Energetico Nazionale, mentre lo smaltimento dei liquami avviene tramite immissione sul collettore fognario comunale passante su via Papa Giovanni XXIII.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Papa Giovanni XXIII, tramite l'androne comune all'edificio, dal civico n. 140.

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento, composto da un ingresso-disimpegno che distribuisce un soggiorno, due camere da letto, un bagno completo di lavabo, vaso igienico, bidet e doccia, una cucina e un ripostiglio. E' dotato di due grandi balconi, prospicienti le due vie principali via Papa Giovanni XXIII e la via Placido Rizzotto. L'altezza interna utile è pari a ml 2,90. La superficie residenziale netta è uguale a mq 58,80, quella non residenziale, ovvero dei balconi complessivamente pari a mq 17,30, la superficie lorda è pari a 69,50 mq.

Tutti gli ambienti ricevono luce e aria direttamente dall'esterno, tale condizione e la dimensione delle aperture permettono un'ottima aerazione e illuminazione naturale dei locali.

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono ottime, infatti, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è ottimo ed è rifinito in tutte le sue parti.

L'intero immobile è uniformemente rifinito con pavimentazione del tipo piastrelle in ceramica, anche i rivestimenti parietali della cucina e del w.c. sono in piastrelle di tipo ceramico. Le superfici parietali, non

rivestite, e dei soffitti sono perfettamente rifinite con idropittura per interni.

Gli infissi esterni sono in PVC, colore bianco, con vetrocamera e avvolgibili in PVC anch'essi di colore bianco.

La porta d'ingresso è del tipo blindata con pannello di rivestimento in legno, all'esterno colore noce e all'interno colore bianco, quelle interne sono in legno del tipo tamburato tutte di colore bianco.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti, realizzati sottotraccia: elettrico, idrico - sanitario, predisposizione dell'impianto di riscaldamento, privo di caldaia, impianto di raffrescamento con fan coil, telefonico, televisivo, citofonico. La produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso boiler elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto, sito in Belmonte Mezzagno (PA), appartamento ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 13, p.lla n. 107, sub. n. 9, al momento dell'accesso avvenuto in data 22/07/2024, risulta detenuto dal legittimo proprietario esecutato Sig. **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/1989 al 23/01/2009	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	01/02/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	20/02/1989	7818	6214
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/01/2009 al 22/05/2009	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	23/01/2009	112	68
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	29/01/2009	8644	6506

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2009 al 30/09/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	22/05/2009	242	134
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	26/05/2009	44963	31729
		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.

L'immobile pignorato è pervenuto al Sig. **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di ATTO di COMPRAVENDITA, del 22/05/2009, rep. 242/134, in Notaio **** Omissis ****, in Misilmeri (PA), trascritto a Palermo il 26/05/2009, ai nn. 44963/31729 da potere del Sig. **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 30/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 26/05/2009
Reg. gen. 44964 - Reg. part. 9756
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00
Spese: € 85.000,00
Percentuale interessi: 5,79 %
Rogante: **** Omissis ****
Data: 22/05/2009
N° repertorio: 243/135

Trascrizioni

- Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 05/06/2024

Reg. gen. 27275 - Reg. part. 21944

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Belmonte Mezzagno (PA), via Papa Giovanni XXIII n. 140, appartamento ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 13, p.lla n. 107, sub. n. 9, categoria A/3, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B2" secondo il vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Belmonte Mezzagno (PA), conforme al parere n. 93 del 09/06/1975 del Servizio Tecnico dell'Urbanistica, approvato con D.A. Assessorato per lo sviluppo economico della Regione Siciliana n°336 del 19/12/1977.

La zto "B2" presenta le seguenti prescrizioni:

- Densità 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;
- Tipi edilizi: case a schiera e in linea;
- 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

Con Istanza a mezzo PEC del 23/07/2024, prot. n. 11430, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Belmonte Mezzagno (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dall'analisi della documentazione fornitami, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Belmonte Mezzagno (PA) - Area Tecnica -, giusto prot. n. 13103 del 02/09/2024, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Belmonte Mezzagno (PA), via Papa Giovanni XXIII, n. 140, identificato quale appartamento ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale,

identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 13, p.lla n. 107, sub. n. 9, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Belmonte Mezzagno (PA), per detta unità immobiliare, risultano comunicate e/o rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 14 del 07/05/2009, intestata ai Sig. **** Omissis ****, tendente a regolarizzare l'edificio costituito da cinque elevazioni fuori terra, realizzato in assenza di concessione edilizia, con struttura portante in cemento armato e copertura a tetto in latero-cemento, sito in Belmonte Mezzagno in via Papa Giovanni XXIII, distinto al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 13 particella n. 107 e vari subalterni.

IMPIANTI:

Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza dell'impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento e raffrescamento, realizzati sottotraccia nel rispetto della normativa vigente.

DIFFORMITÀ RISCOstrate:

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, a destinazione d'uso residenziale, sito in Belmonte Mezzagno (PA), via Papa Giovanni XXIII n. 140, ad una elevazione fuori terra, piano terzo, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 13, p.lla n. 107, sub n. 9, in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, dei provvedimenti edilizi autorizzativi, ovvero dell'ultimo titolo abilitativo, Concessione Edilizia in sanatoria n. 14/2009 del 07/05/2009 e dalla documentazione di corredo, trasmessi in allegato alla presente, si attesta che l'unità immobiliare non è del tutto conforme, sono state riscontrate delle lievi difformità, ovvero spostamento di un tramezzo e di un vano porta nel locale cucina - lavanderia, e diverse destinazioni d'uso di alcuni vani, in particolare il vano lavanderia è stato adibito a vano cucina, così come il vano studio è adibito a vano letto e il vano cucina a vano soggiorno.

Si precisa che, ai sensi della normativa igienico-sanitaria, un vano adibito a letto deve avere una dimensione minima di 9,00 mq per un abitante e pari a 14,00 mq se per due abitanti.

REGOLARIZZAZIONE:

Tali difformità sono regolarizzabili mediante il dispositivo della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per interventi già realizzati, C.I.L.A. tardiva, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 (nella Regione Sicilia, art. 3 della L.R. 16/2016).

Al fine di ottenere la completa regolarizzazione dell'immobile oggetto del presente procedimento, considerata la natura delle difformità, ovvero che non riguardano parti strutturali, aumento di volume e/o superfici utili, è necessario istruire una pratica di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, ai sensi dell'art.6-bis del D.P.R. n.380/2001, introdotto dal D.Lgs. n. 222/2016, completa di tutti i pareri degli Enti preposti.

Per determinare le sanzioni e i versamenti si fa riferimento ai seguenti dispositivi di legge contenuti nel D.P.R. n. n. 380/2001:

-Il comma 5 dell'art. 6-bis, riguardante le sanzioni, recita: <<La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.>>

Il sottoscritto Esperto ha valutato in € 1.000,00 quale sanzione pecuniaria, in quanto i lavori sono stati già realizzati, in circa € 1.000,00 per spese e competenze tecniche.

Tutti gli oneri, i costi e i versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile fa parte di un fabbricato costituito di fatto in condominio che è definito dalla normativa "minimo", ossia con un numero di unità immobiliari uguali o inferiore a otto, per tali motivi non è necessario né la nomina di un amministratore pro-tempore, né la redazione di un regolamento condominiale sull'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese.

Dalle informazioni assunte è emerso che la ripartizione delle spese è di circa 20,00 euro al mese, tali somme sono da riferirsi alla pulizia e alla luce della scala.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Al fine di rendere immediatamente alienabile il bene oggetto del presente procedimento esecutivo si è deciso di costituire un Lotto unico, in quanto il cespite non è facilmente divisibile in natura, ma è capace di produrre reddito in maniera autonoma.

Il bene posto in vendita, sito nel Comune di Belmonte Mezzagno (PA), è costituito da un immobile destinato ad uso residenziale, sito nella via Papa Giovanni XXIII, n. 140, facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, posto al piano terzo.

LOTTO UNICO:

- Bene n° 1, immobile sito in via Papa Giovanni XXIII, n. 140, identificato al N.C.E.U. del Comune di Belmonte Mezzagno (PA), al fg. di mappa n. 13, part.lla n. 107, sub. n. 9, piano terzo, categoria A/3, classe 5, abitazione di tipo economico, consistenza 5 vani, con superficie catastale di 74,00 mq, rendita catastale pari a € 335,70, in ottimo stato di manutenzione.

Per quanto riguarda i criteri di stima adottati i due metodi fondamentali, con cui determinare 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 storico sia noto e recente.

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. La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare.

Per gli immobili in oggetto, considerata la tipologia, l'andamento del mercato immobiliare e del relativo segmento in cui ricadono i cespiti in oggetto, il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo sintetico.

Il sottoscritto per eseguire la valutazione ha condotto un'indagine sui prezzi di compravendita delle unità immobiliari similari a quelle oggetto dell'esecuzione ed in base a questi poter ricavare il valore per metro

quadrato di superficie commerciale; in particolare sono stati consultati i prezzi di compravendita tramite web sui siti delle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Belmonte Mezzagno(PA) al fine di acquisire indicazioni utili alla valutazione di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione.

Al fine di poter stabilire l'andamento del mercato immobiliare, sono stati principalmente presi in considerazione due siti di agenzie immobiliari e precisamente la Immobiliare.it e BorsinoImmobiliare.it, che danno contezza, sulla base delle trattative effettuate, dell'andamento dei prezzi di mercato negli ultimi anni.

Il sito Immobiliare.it pubblica l'andamento dei prezzi unitari richiesti per gli immobili siti nel comune di Belmonte Mezzagno (PA). Sul suddetto sito, vengono evidenziati dei grafici e delle tabelle che mostrano l'andamento nel tempo dei prezzi unitari di richiesta di immobili a destinazione residenziale all'interno del territorio del comune di Belmonte Mezzagno (PA), sia in vendita che in affitto.

Si evince che per quanto riguarda l'andamento generale del mercato immobiliare residenziale nel mese di Agosto 2024 sono stati richiesti in media € 575,00/mq, contro i € 586,00/mq registrati il mese di Agosto 2022 (con una diminuzione del 1,88 % in 12 mesi). Negli ultimi due anni, il prezzo medio all'interno del comune di Belmonte Mezzagno (PA) ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2023, con un valore di € 624,00 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2022 per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 545,00 al metro quadro.

Il sito BorsinoImmobiliare.it pubblica l'andamento dei prezzi unitari richiesti per gli immobili siti nel comune di Belmonte Mezzagno (PA), si evince che per quanto riguarda l'andamento del mercato degli immobili residenziali nelle zone di espansione del centro urbano, area su cui ricade il lotto della presente procedura esecutiva, il prezzo unitario medio di vendita per le abitazioni di fascia media si registra un valore minimo di € 353,00/mq, un valore massimo di € 591,00/mq, e un prezzo medio di € 472,00/mq.

Sulla base delle caratteristiche dei lotti in oggetto il sottoscritto esperto ha delineato il seguente segmento di mercato con le seguenti proprietà:

1. Abitazione del tipo appartamento, ad una elevazione fuori terra, ad uso residenziale, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, con estensione compresa tra i 50 mq e i 100 mq, ottimo stato di conservazione, zone di espansione del centro urbano del Comune di Belmonte Mezzagno (PA).

Altra fonte attendibile da cui si è potuto ricavare informazioni utili circa la valutazione dei beni oggetto di stima è la banca dati delle quotazioni immobiliari istituita presso l'Agenzia del Territorio che segmentando ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite "OMI" che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, registra sostanziali uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali, posizione geografica nel comune e caratteristiche conservative. La suddetta banca dati fa essenzialmente riferimento ad un metodo di analisi basato sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari prevalentemente a destinazione residenziale che si realizzano nel semestre di riferimento.

Tale analisi è effettuata tramite opportune indagini sugli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari gestite direttamente dalla stessa Agenzia delle Entrate nonché informazioni assunte presso le agenzie immobiliari, le aste di compravendita dei tribunali, etc.

Gli uffici territoriali delle Agenzie delle Entrate effettuano la pianificazione di dettaglio tramite un apposito piano di rilevazione facente riferimento alle cosiddette zone omogenee "OMI" nelle quali raccogliere le informazioni e le tipologie edilizie cui riferire l'indagine puntuale. Tale programmazione di dettaglio viene effettuata avvalendosi della conoscenza del mercato locale per zona e per tipologia. Attraverso l'ausilio delle componenti professionali che operano nel settore e con le quali spesso vengono sottoscritti protocolli di collaborazione, il piano di rilevazione tiene conto chiaramente delle dinamiche di compravendita, delle tipologie immobiliari oggetto di rogito, della destinazione d'uso, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e del complesso immobiliare ove risulta ubicata l'unità immobiliare, della consistenza, del prezzo/valore, etc.

Si tratta, quindi, di un metodo di rilevazione estremamente obiettivo basato essenzialmente sul volume, le caratteristiche ed il prezzo delle compravendite immobiliari che, comunque necessita di ulteriore

approfondimento da parte del tecnico chiamato ad effettuare una valutazione di stima. E' appena il caso di ricordare, peraltro, che le transazioni immobiliari cui fa riferimento la banca dati OMI, oggi riportano quasi fedelmente il valore della compravendita per cui si tratta di dati che riflettono l'andamento reale del mercato immobiliare. Tutti i dati elencati, individualmente presentano smagliature che non permettono di rilevare esattamente il valore reale di mercato degli immobili per cui il confronto e la valutazione dei risultati ottenuti unita all'esperienza ed al buon senso hanno determinato il reale valore di mercato. A tali valori sono stati adeguatamente applicati coefficienti correttivi derivanti dallo stato d'uso e manutentivo degli immobili, dalla posizione nell'ambito urbano, dal periodo di costruzione, dagli impianti tecnologici presenti e in generale dall'insieme di caratteristiche estrinseche ed intrinseche che influenzano il valore di un immobile.

La Banca Dati OMI, per la zona Semicentrale/ESPANSIONE DEL CENTRO URBANO, registra, nel Comune di Belmonte Mezzagno (PA):

- per gli immobili del tipo Abitazioni civili, con destinazione d'uso RESIDENZIALE, un valore di mercato riferito all'anno 2023, SECONDO semestre, variabile da un minimo di €/mq 395,00 ad un massimo di €/mq 590,00.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII, n. 140, interno 5, piano 3

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terzo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel centro urbano del Comune di Belmonte Mezzagno (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Papa Giovanni XXIII dove è posto l'ingresso e la via Placido Rizzotto, ed altri edifici in linea in adiacenza. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano terzo. L'intero fabbricato è a pianta pressoché trapezoidale a cinque elevazioni fuori terra. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è del tipo a falde inclinate; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Papa Giovanni XXIII, tramite l'androne comune all'edificio, dal civico n. 140. È costituito da un appartamento, composto da un ingresso - disimpegno che distribuisce un soggiorno, due camere da letto, un bagno, una cucina e un ripostiglio. E' dotato di due grandi balconi, prospicienti le due vie principali via Papa Giovanni XXIII e la via Placido Rizzotto. Il bene in oggetto costituisce un "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Belmonte Mezzagno (PA), al foglio di mappa n.13, part.III n. 107, sub. n. 9.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 107, Sub. 9, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 43.559,70

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, zone di espansione del centro urbano del Comune di Belmonte Mezzagno (PA), dal periodo di costruzione, dalla consistenza, circa 74,00 mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dall'ottimo stato di conservazione, la qualità delle finiture, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 580,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente alla media dei prezzi unitari rintracciati e all'interno dei valori di mercato derivati dagli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione

del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Belmonte Mezzagno (PA).

Il valore di mercato stimato con il metodo sintetico è pari a € 43.559,70.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII, n. 140, interno 5, piano 3	73,83 mq	590,00 €/mq	€ 43.559,70	100,00%	€ 43.559,70
Valore di stima:					€ 43.559,70

Valore di stima: € 43.559,70

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Differenza prezzo vendita al libero mercato e la vendita forzata	15,00	%
Competenze tecniche per elaborazione Attestato di Prestazione Energetica	300,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 33.725,74

Al valore di base, il sottoscritto Esperto ha ritenuto utile applicare un coefficiente correttivo di diminuzione del valore, pari al 15 %, che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

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 07/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

**** Omissis ****

- ✓ Altri allegati - Allegato_A_Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_B_Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_C_Documentazione Catastale (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_D_Rilievo immobili oggetto di stima (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_E_Normativa Urbanistica (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_F_Regolarità Edilizia (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_G_Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_H_Titoli di proprietà e locazione (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_I_Documenti Identificativi (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_L_Quotazioni Immobiliari (Aggiornamento al 07/10/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII, n. 140, interno 5, piano 3

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terzo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel centro urbano del Comune di Belmonte Mezzagno (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Papa Giovanni XXIII dove è posto l'ingresso e la via Placido Rizzotto, ed altri edifici in linea in adiacenza. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano terzo. L'intero fabbricato è a pianta pressoché trapezoidale a cinque elevazioni fuori terra. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è del tipo a falde inclinate; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Papa Giovanni XXIII, tramite l'androne comune all'edificio, dal civico n. 140. È costituito da un appartamento, composto da un ingresso - disimpegno che distribuisce un soggiorno, due camere da letto, un bagno, una cucina e un ripostiglio. E' dotato di due grandi balconi, prospicienti le due vie principali via Papa Giovanni XXIII e la via Placido Rizzotto. Il bene in oggetto costituisce un "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Belmonte Mezzagno (PA), al foglio di mappa n.13, part.III n. 107, sub. n. 9. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 107, Sub. 9, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Belmonte Mezzagno (PA), via Papa Giovanni XXIII n. 140, appartamento ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 13, p.III n. 107, sub. n. 9, categoria A/3, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B2" secondo il vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Belmonte Mezzagno (PA), conforme al parere n. 93 del 09/06/1975 del Servizio Tecnico dell'Urbanistica, approvato con D.A. Assessorato per lo sviluppo economico della Regione Siciliana n°336 del 19/12/1977. La zta "B2" presenta le seguenti prescrizioni: - Densità 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; -Tipi edilizi: case a schiera e in linea; -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: € 33.725,74

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.725,74

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII, n. 140, interno 5, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 107, Sub. 9, Categoria A3	Superficie	73,83 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono ottime, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è ottimo, è rifinito in tutte le sue parti.		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terzo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel centro urbano del Comune di Belmonte Mezzagno (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Papa Giovanni XXIII dove è posto l'ingresso e la via Placido Rizzotto, ed altri edifici in linea in adiacenza. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano terzo. L'intero fabbricato è a pianta pressoché trapezoidale a cinque elevazioni fuori terra. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è del tipo a falde inclinate; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LIVIGNI con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Papa Giovanni XXIII, tramite l'androne comune all'edificio, dal civico n. 140. È costituito da un appartamento, composto da un ingresso - disimpegno che distribuisce un soggiorno, due camere da letto, un bagno, una cucina e un ripostiglio. E' dotato di due grandi balconi, prospicienti le due vie principali via Papa Giovanni XXIII e la via Placido Rizzotto. Il bene in oggetto costituisce un "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Belmonte Mezzagno (PA), al foglio di mappa n.13, part.lla n. 107, sub. n. 9.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile in oggetto, sito in Belmonte Mezzagno (PA), appartamento ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 13, p.la n. 107, sub. n. 9, al momento dell'accesso avvenuto in data 22/07/2024, risulta detenuto dal legittimo proprietario esecutato Sig. **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare.		