

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Calderone Vincenzo

Esecuzione Immobiliare **105/2022** del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali.....	8
Precisazioni .....	9
Patti .....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	144
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare .....	16
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 105/2022 del R.G.E.....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 69.539,95</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	19

## INCARICO

---

All'udienza del 04/10/2022, il sottoscritto Arch. Calderone Vincenzo, con studio in via Beccai n. 14/B - 90018 - Termini Imerese (PA), e-mail vi.calderone.arch@awn.it, PEC vincenzo.calderone@archiworldpec.it, Tel. 091/8918955 cell. 347 8198482, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

### Sopralluogo e Verbale

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il C.T.U., alle ore 10:00 del 10 Novembre 2022, si è recato, assieme al Custode Giudiziario dott. Vincenzo Giacalone, sui luoghi oggetto di pignoramento per l'inizio delle operazioni peritali (la prima data di accesso, coincidente col 3 Novembre, era stata comunicata alle parti, mediante PEC e raccomandata, dallo stesso CTU; la seconda, ossia quella sopraindicata, poiché non è andato a buon fine il primo tentativo di sopralluogo, è stata concordata invece direttamente col marito della debitrice). Alla presenza dei delegati del Giudice e del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (marito della debitrice), viene data lettura dei quesiti posti dal sig. Giudice e del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. Sui luoghi vengono fatte foto, rilevamenti metrici e presi appunti in separati fogli sullo stato e sulle caratteristiche dei beni in esame. Alle ore 12:30 sono state ultimate tutte le operazioni.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Lenin n. 7, piano terzo (Coord. Geografiche: 38.024544 13.233056)

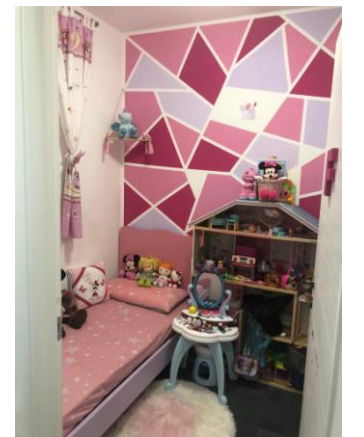
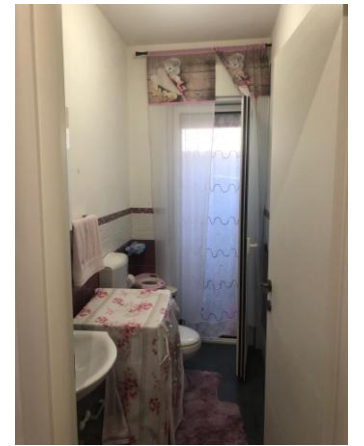
## DESCRIZIONE

---

**Appartamento** di mq 92,50 circa (calpestabili) ubicato al piano Terzo di un edificio privato (esternamente non rifinito e composto da quattro elevazioni fuori terra) ricadente nel centro abitato di Belmonte Mezzagno ossia in un isolato, interposto tra le vie Lenin e Togliatti, munito di abbastanza parcheggi su strada e con destinazione urbanistica "B/2" (di espansione). Posta vicina al centro del Paese ed anche ai principali servizi cittadini, l'unità immobiliare, destinata a civile abitazione, è accessibile (via Lenin) da un corpo scala (allo stato grezzo e privo di ascensore) comune anche ad altre unità (una per piano). Si sviluppa su un unico livello con un'altezza interna utile pari a ml 2,73 circa e si affaccia (oltre che sulla via di accesso) anche sulla parallela via Togliatti. Infine si presenta internamente rifinita in ogni sua parte ed in un ottimo stato di manutenzione, ha due ampi balconi e consta di una cucina e di uno spazio che disimpegna un ampio salone, tre camere (di cui due prive di luce ed aria naturale), un bagno ed un doppio servizio/lavanderia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Lenin n. 7, piano terzo



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

Si specifica che è stata depositata CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA del certificato ipocatastale in data 19/09/2022 ossia nel rispetto dei 60 gg decorrenti dalla data di deposito dell'istanza di vendita (03/08/2022) e che la stessa si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Si specifica infine che il bene (nella sua complessità) risulta correttamente descritto, con particolare riferimento agli identificativi catastali, sia nell'atto di pignoramento (ove, nonostante sia indicato il n. civ. 8 anziché quello corretto corrispondente al n. 7, è possibile quindi la sua inequivoca individuazione) sia nella relativa nota di trascrizione.

## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla debitrice l'intera proprietà pignorata è pervenuta con atto di compravendita ai rogiti del Notaio dott.ssa Alessandra Zampardi di Palermo del 01/03/2019, rep. 2625/2089, registrato e trascritto a Palermo in data 29/03/2019 ai nn. 12919/9708 (sia all'epoca dell'acquisto che ad oggi, l'esecutata risultava coniugata col regime della separazione dei beni): tale titolo risulta allegato alla CTU.

## CONFINI

Lo stabile, all'interno del quale è ubicata l'U.I. oggetto di pignoramento, confina a Sud con la via Lenin (dalla quale si accede), a Nord con la via Togliatti, ad Est con un edificio di proprietà aliena identificato catastalmente dalla particella 766 ed infine ad Ovest ancora con una struttura edilizia di proprietà aliena ed identificata con le particelle 885 e 1063.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	92,50 mq	104,77 mq	1,00	104,77 mq	2,73 m	Terzo
Balconi	13,10 mq	13,10 mq	0,30	3,93 mq	0,00 m	Terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>108,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>108,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DESCRIZIONE sulla consistenza:

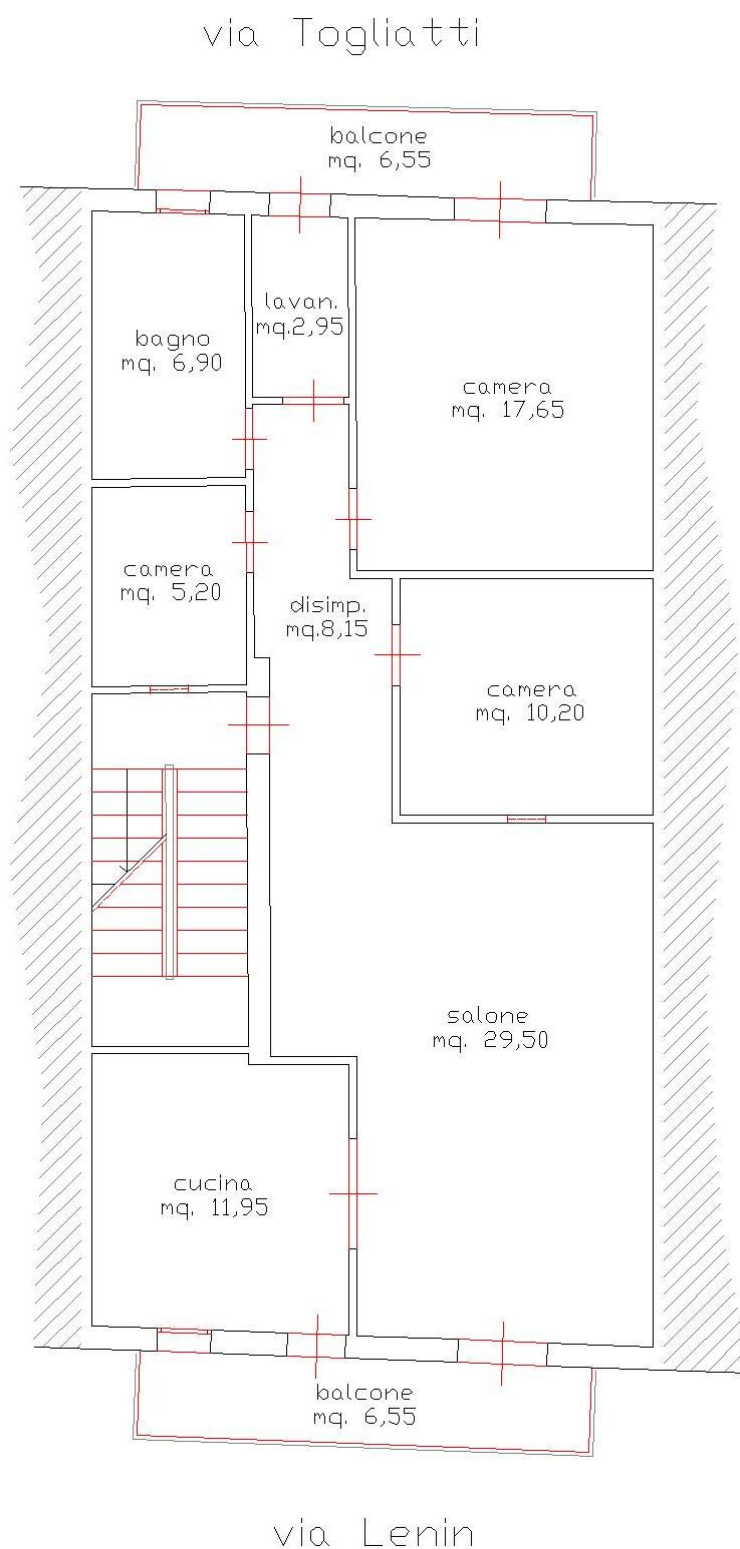
L'appartamento, oggetto di pignoramento, è composto da un ingresso/disimpegno di mq 8,15 circa, da un salone di mq 29,50 circa, da una cucina di mq 11,95 circa, da tre camere di mq 10,20 circa, mq 17,65 circa e mq 5,20 circa, da un bagno di mq 6,90 circa, da un doppio servizio/lavanderia di mq 2,95 circa ed infine da due balconi entrambi di mq 6,55 circa.

Si specifica inoltre che la **superficie commerciale** è data dalla somma della superficie calpestabile dei singoli ambienti; più quella dei tramezzi; più quella intera dei muri interni ed esterni; più la metà dei muri a confine con altre unità immobiliari o con spazi condominiali; più la superficie dei balconi o terrazzi, sottotetti o pozzi luce considerata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25; più la superficie delle pertinenze esclusive accessorie (direttamente comunicanti coi vani principali) considerata

nella misura del 50%; più la superficie delle pertinenze esclusive accessorie (non comunicanti coi vani principali) considerata nella misura del 25%; più la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (area scoperta, giardini e assimilabili) considerata nella misura del 10% sino alla superficie dell'unità immobiliare e nella misura del 2% per superfici eccedenti questo limite.

Nel caso specifico la superficie commerciale ammonta complessivamente a mq 108,70 circa.

## PIANO TERZO



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/01/1985 al 01/03/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 951, Sub. 5 Categoria A3
Dal 01/03/2019 al 07/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 951, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 218,46 Piano 3

Si specifica che l'attuale intestatario catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

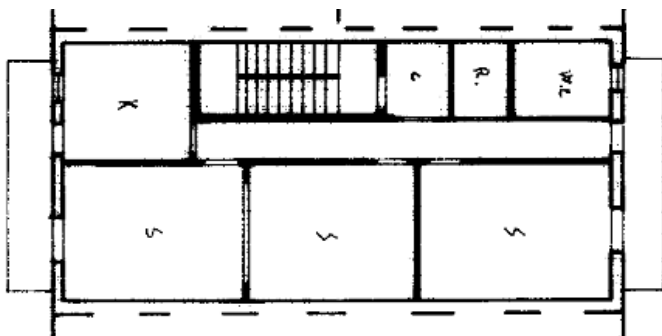
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	951	5		A3	3	4,5	101 mq	218,46 €	3	

### Corrispondenza catastale

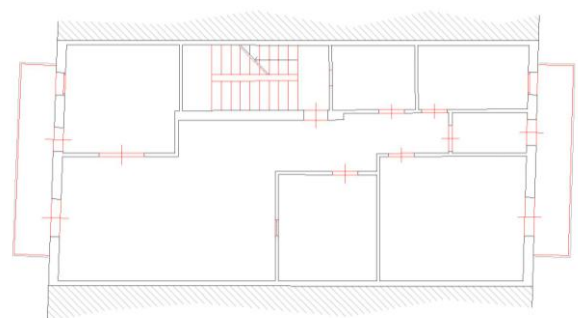
#### Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bene risulta (nella sua complessità) correttamente descritto, con particolare riferimento agli identificativi catastali, sia nell'atto di pignoramento (ove, nonostante sia indicato il n. civ. 8 anziché quello corretto corrispondente al n. 7, è possibile quindi la sua inequivoca individuazione) sia nella relativa nota di trascrizione. Tuttavia, aldilà dell'errata indicazione del numero civico (sopra accennata), si nota, tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi, una diversa distribuzione degli spazi interni: per la regolarizzazione catastale di tali anomalie, occorre presentare all'Agenzia del Territorio di Palermo una variazione catastale (pratica DocFa) che miri ad aggiornare la stessa planimetria con lo stato reale, oltre all'inserimento del corretto numero civico.

Le spese pertinenti all'aggiornamento catastale, relativamente alle anomalie sopra indicate, ammontano a € 800,00 circa e saranno tenuti in considerazione e detratti dal valore di stima finale.



Planimetria catastale



Rilievo dello stato di fatto



## PRECISAZIONI

---

Si ribadisce che l'unità immobiliare è gravata da tutti gli oneri relativi alla regolarizzazione catastale ed edilizia (per la diversa distribuzione degli spazi interni).

Si precisa inoltre che la residenza della debitrice, sia alla data di trascrizione del pignoramento (26/07/2022) che a tutt'oggi (così come risulta dal Certificato di Residenza storico che si allega alla presente relazione), coincide con la stessa via Lenin n. 7 ossia con l'U.I. oggetto di pignoramento.

Infine, relativamente al balcone sul lato di via Togliatti, si segnala la sua parziale chiusura (per buona parte dello stesso) con tenda in pvc rimovibile e quindi facilmente ripristinabile allo status quo.

## PATTI

---

Non si evidenziano (aldilà di quelli già attenzionati in altri capitoli) particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento e sancite nell'atto di provenienza.

## STATO CONSERVATIVO

---

Relativamente allo stato di conservazione e di manutenzione, il bene si presenta internamente in OTTIME condizioni, risulta rifinito in tutte le sue parti con materiali comuni e gode per tutti gli spazi (fuorché due camerette munite comunque di finestre interne) di luce ed aria naturale. Si specifica infine che sia il vano scala (comune) che i prospetti risultano invece non rifiniti e si presentano allo stato grezzo (prive di rivestimenti e strato di finitura delle pareti).

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto, seppur limitato, condominiale: pertanto gode dei relativi diritti reali, pertinenze, dipendenze, accessori ecc. Ciononostante si specifica che, non essendo costituito nessun condominio, le spese comuni, relative soprattutto alla gestione del vano scala, sono gestite direttamente da/tra i condomini (una U.I. per piano).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene riguarda un appartamento ubicato al piano Terzo di una Casa originariamente monofamiliare, esternamente non rifinita e composta da quattro elevazioni fuori terra, costruita, con solai (compreso quello di copertura a due falde inclinate verso le vie) e struttura portante intelaiata in c.a., intorno alla metà degli anni '70. Ricade nel centro abitato di Belmonte Mezzagno ossia in un isolato interposto tra le vie Lenin e Togliatti (munito di abbastanza parcheggi su strada e con destinazione urbanistica "B/2" - espansione) vicino al centro del Paese ed anche ai principali servizi cittadini.

Nello specifico l'unità immobiliare, destinata a civile abitazione, è accessibile (via Lenin n. 7) da un corpo scala (allo stato grezzo e privo di ascensore) comune anche ad altre unità (una per piano) e si sviluppa su un unico

livello con un'altezza interna utile pari a ml 2,73 circa. Esposta sui lati Nord-Est e Sud-Ovest, consta, oltre di due ampi balconi (sui quali, in totale, prospettano quattro porte/finestre e due finestre) ciascuno di mq 6,55 circa, di uno spazio di ingresso di mq 8,15 circa che disimpegna tre camere (di cui due prive di luce ed aria naturale ma munite di due finestre interne) di mq 10,20 circa - mq 17,65 circa e mq 5,20 circa, un bagno di mq 6,90 circa, un doppio servizio/lavanderia di mq 2,95 circa ed un salone di mq 29,50 circa dal quale (a sua volta) si accede alla cucina di mq 11,95 circa (prospiciente sulla via Lenin).

Risulta dotata di infissi esterni in alluminio e tapparelle in pvc, ha le porte interne in legno tamburato e vetro, gli impianti idrico, elettrico, fognario e di riscaldamento (predisposto ma privo degli elementi riscaldanti) tutti sottotraccia ed è rifinita sia orizzontalmente che in verticale: si presenta difatti in un uno stato di conservazione e manutenzione ottimo, risulta definita in tutte le sue parti con materiali comuni (pavimenti rivestiti con piastrelle in gres-porcellanato, bagni con piastrelle di ceramica smaltata in superficie, muri interni rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con idropittura) e gode per tutti gli spazi (fuorché le due camerette sopracitate) di luce ed aria naturale. Ed ancora, si nota la presenza di un climatizzatore, di una caldaia (utile per il riscaldamento dell'acqua sanitaria) alimentata col metano comunale passante per il posto ed ha la riserva idrica nel sottotetto.

In ultimo la sua superficie commerciale (per il calcolo della quale si rimanda al capitolo pertinente) ammonta complessivamente a mq 108,70 circa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta occupato/in uso dalla debitrice (sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e dalla sua famiglia, così come risulta anche dall'allegato Certificato di Stato di famiglia (rilasciato al sottoscritto dal competente Ufficio), ossia dal marito sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/1985 al 01/03/2019	**** Omissis ****	<b>Atto di DONAZIONE (dai genitori sig.ri Ciancimino Salvatore e Benigno Vincenza)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. Stella Salvatore	18/01/1985	35362	2394
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	02/02/1985	4549	3525
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/03/2019	**** Omissis ****	<b>Atto di COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott.ssa Zampardi Alessandra	01/03/2019	2625	2089

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Palermo	29/03/2019	12919	9708
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Palermo	29/03/2019	3705	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla documentazione allegata alla procedura non si evincono atti successivi al pignoramento.

Si precisa inoltre che, in merito alla provenienza donativa di cui all'atto di donazione del 18/01/1985 di cui sopra, la parte donante sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in data 21/04/2012; che non si hanno notizie in merito alla permanenza in vita od alla morte del donante sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; e che, alla data del 27/07/2022, presso i competenti registri immobiliari non risultano trascritte domande relative all'esercizio dell'azione di riduzione contro la parte donataria sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Osservazione tratta dal certificato Notarile allegato alla procedura).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 27/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da -  
Iscritto a Palermo il 01/08/1987  
Reg. gen. 29838 - Reg. part. 4247  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Si dà atto, così come si evince dal Certificato Notarile allegato alla presente procedura, che detta Formalità è da ritenersi inefficace in quanto non rinnovata entro i termini di Legge.
- **Ipoteca volontaria** derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO dell'01/03/2019 ai rogiti del notaio dott.ssa Alessandra Zampardi, rep. n. 2627 racc. 2090 registrato in Palermo il 29/03/2019 al n. 3706-1T, spedito in forma esecutiva in data 18/04/2019

Iscritto a Palermo il 29/03/2019  
Reg. gen. 12920 - Reg. part. 1595  
Importo: € 143.069,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Atto del Notaio Bruno Sergio di Palermo del 28/07/1987 al n. 36111 di repertorio**  
Trascritto a Palermo il 01/08/1987  
Reg. gen. 29839 - Reg. part. 22445  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Si dà atto, così come si evince dal Certificato Notarile allegato alla presente procedura, che detta Formalità è da ritenersi inefficace in quanto non rinnovata entro i termini di Legge.
- **Verbale di Pignoramento immobiliare rep. n. 1317/2022**  
Trascritto a Palermo il 26/07/2022  
Reg. gen. 36950 - Reg. part. 29243  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

La zona urbanistica ove ricade il bene oggetto di pignoramento, così come risulta dal vigente Programma di Fabbricazione approvato in data 13/12/1977 D.A. n. 336, risulta essere Zona Territoriale omogenea «B/2» con le seguenti prescrizioni:

- densità fondiaria massima di 5,00 mc/mq per i lotti con superficie superiore a mq 120,00; di 9,00 mc/mq per i lotti con superficie non superiore a mq 120,00; per quelli con superficie inferiore a mq 200,00 il volume massimo consentito è invece di mc 1.000,00;
- tipologie edilizie: case a schiera ed 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 consentita pari a mt. 11,00;
- numero massimo dei piani fuori terra n. 3.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

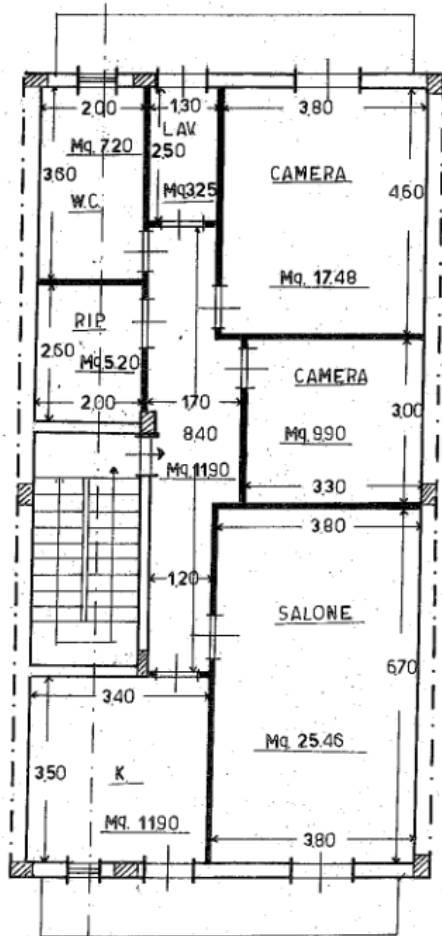
---

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.

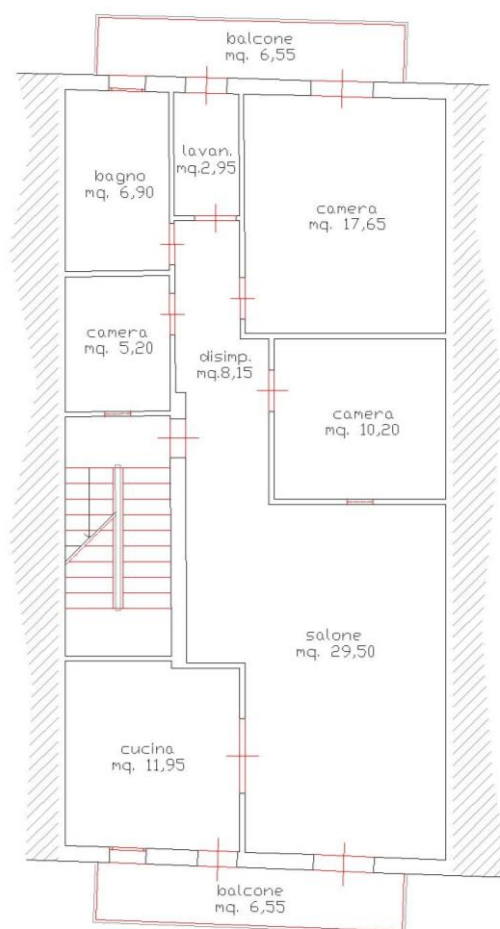
Per quanto concerne la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, in seguito a ricerche ed opportune verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belmonte Mezzagno, si è riscontrato che, per il bene oggetto di pignoramento (costruito in assenza di permessi amministrativi), è stata rilasciata, a seguito di

domanda presentata dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 30/09/1986 prot. 7787, **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5/2004 del 19/02/2004** ai sensi della Legge 47/85 e L.r. 37/85 (che si allega, assieme all'istanza di presentazione ed agli elaborati grafici, alla presente consulenza). Inoltre in data 01/02/2018 è stata redatta Perizia giurata (in pari data presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Palermo) dal geom. Alfredo Baretta, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Palermo al n. 3626, avente ad oggetto la Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi del D.L.G. 222 del 2016 (art. 5 L n. 124 del 07/08/2015 e art. 24 D.P.R. n. 380 del 06/06/2001).

Tuttavia da una comparazione tra quanto rilevato e gli elaborati grafici allegati agli stessi atti amministrativi, si è riscontrata una sola difformità (per la regolarità della quale non risulta presentato nulla negli Uffici competenti del Comune) relativa ad una diversa distribuzione degli spazi interni: sostanzialmente è stata abbattuta la parete che divideva il salone col disimpegno/ingresso ed è stato variato l'accesso alla cucina.



Planimetria sanata



Rilievo dello stato di fatto

Quindi alla luce di quanto sopra detto, affinché tale bene **sia del tutto regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, è necessario presentare una pratica (CILA tardiva) al Comune al fine di regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni (venutasi a creare) e successivamente una nuova ed aggiornata Segnalazione Certificata di Agibilità (per quanto riguarda la revisione catastale si è già detto nel capitolo pertinente).

Le spese amministrative, relative all'aggiornamento ed alla regolarizzazione del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ammontano forfettariamente a € 4.500,00 circa: esse comprendono gli oneri per la redazione di un'unica pratica che regolarizzi quanto sopra già detto e tutte le spese (eventuali ammende, versamenti, MB etc.) propedeutiche all'ottenimento dei Titoli abilitativi. Si specifica infine che tale stima di spesa, nonostante sia calcolata forfettariamente, fa riferimento ad una accurata indagine di mercato locale che, tuttavia, potrebbe subire nel tempo variazioni.

## **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. E' stato redatto, in data 01/02/2018 e dal geom. Alfredo Baretta (iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Palermo al n. 3626), l'Attestato di Prestazione Energetica (cod. cert. 04/2018) con classificazione "G" (si trova tra gli allegati della presente consulenza ossia assieme al Titolo di proprietà).

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale limitato ed a conduzione familiare: difatti, non essendo costituito nessun condominio, le spese comuni, relative soprattutto alla gestione del vano scala, sono conteggiate direttamente da/tra i condomini (una U.I. per piano) ed ammontano forfettariamente a € 100,00 circa per anno.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

trattasi di LOTTO UNICO

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Lenin n. 7, piano terzo U.I. di mq 92,50 circa (calpestabili) ubicata al piano Terzo di un edificio privato (esternamente non rifinito e composto da quattro elevazioni fuori terra) ricadente nel centro abitato di Belmonte Mezzagno ossia in un isolato, interposto tra le vie Lenin e Togliatti, munito di abbastanza parcheggi su strada e con destinazione urbanistica "B/2" (di espansione). Posta vicina al centro del Paese ed anche ai principali servizi cittadini, l'unità immobiliare, destinata a civile abitazione, è accessibile (via Lenin) da un corpo scala (allo stato grezzo e privo di ascensore) comune anche ad altre unità (una per piano). Si sviluppa su un unico livello con un'altezza interna utile pari a ml 2,73 circa e si affaccia (oltre che sulla via di accesso) anche sulla parallela via Togliatti. Infine si presenta internamente rifinita in ogni sua parte ed in un ottimo stato di manutenzione, ha due ampi balconi e consta di una cucina e di uno spazio che disimpegna un ampio salone, tre camere (di cui due prive di luce ed aria naturale), un bagno ed un doppio servizio/lavanderia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 951, Sub. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 81.525,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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. Quindi, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e nella considerazione di quanto in precedenza detto, è parso opportuno pervenire al suo più probabile valore di mercato adoperando il METODO DI STIMA DIRETTA O COMPARATIVA.

La stima diretta o comparativa consiste nel valutare gli immobili in esame tenendo conto dei recenti atti di compravendita concretizzatisi nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono oggetto di valutazione, ricavando così (avendo la superficie degli immobili compravenduti) il valore a mq della zona e quindi del fabbricato di nostro interesse. Si ha:  $V = M \times S \times P$ , dove **V**= valore di mercato dell'immobile; **M**= valore unitario di zona: per ricavare tale valore si è fatto ricorso sia alla Banca dati delle quotazioni immobiliari nel sito dell'Agenzia del Territorio (OMI, si veda allegato pertinente), sia, soprattutto, ad una accurata indagine di mercato che ha tenuto conto delle informazioni acquisite nel luogo presso diversi professionisti che operano nel settore (Emyrcasa in Misilmeri, Domus Agenzia Immobiliare in Misilmeri ecc.); **S**= superficie commerciale, data dalla somma della superficie calpestabile dei singoli ambienti, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri interni ed esterni, più la metà dei muri a confine con altre unità immobiliari o con spazi condominiali, più la superficie dei balconi o verande, sottotetti o pozzi luce considerata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25, più la superficie delle pertinenze esclusive accessorie (direttamente comunicanti coi vani principali) considerata nella misura del 50%, più la superficie delle pertinenze esclusive accessorie (non comunicanti coi vani principali) considerata nella misura del 25%, più la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (area scoperta e assimilabili) considerata nella misura del 10% sino alla superficie dell'unità immobiliare e nella misura del 2% per superfici eccedenti questo limite, ecc.; **P**= valore che tiene conto, in base alle convinzioni scaturite dalle indagini effettuate in sito e dalle esperienze personali del C.T.U., delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, urbanistiche e di diritto proprie dei beni da stimare (piano, stato conservativo ed eventuali ripristini da effettuare, esposizione, altezza soffitti, accessibilità, vista, zona urbanistica, aree esterne e/o pertinenze condominiali, spiazzi ecc.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Belmonte Mezzagno (PA) - via Lenin n. 7, piano terzo	108,70 mq	750,00 €/mq	€ 81.525,00	100,00%	€ 81.525,00
				Valore di stima:	€ 81.525,00

Valore di stima: € 88.047,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale: onorari e spese, compreso IVA e cassa prev.	800,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica: onorari e spese, compreso IVA e cassa prev.	4500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

**Valore finale di stima: € 69.539,95**

Il valore FINALE di stima di cui sopra è dato da ((SxMxP)-deprezzamenti) ossia dalla moltiplicazione della superficie commerciale (mq 108,70) x il rispettivo valore unitario di zona (€/mq 750) x il coefficiente correttivo "P" (pari a 1,08), meno il 15%, meno € 800,00 e meno € 4.500,00 di deprezzamento. Per cui si ha: (€ 81.525,00 x 1,08) - 15% - € 800,00 - € 4.500,00 = € 69.539,95.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

Nella speranza di avere bene ed esaurientemente assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. trasmette a tutte le parti la presente relazione di stima (unitamente agli allegati) e deposita la stessa presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. (che ringrazia per la rinnovata fiducia) e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 20/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Calderone Vincenzo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - rilievo grafico dello stato di fatto
- ✓ N° 4 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Altri allegati - documentazione (e richiesta) Ufficio Tecnico e Sanatorie
- ✓ N° 6 Altri allegati - Titolo di proprietà e APE
- ✓ N° 7 Altri allegati - pubblicazioni OMI
- ✓ N° 8 Altri allegati - documentazione (e richiesta) Ufficio Anagrafe e Stato Civile
- ✓ N° 9 Altri allegati - comunicazione inizio operazioni peritali alle Parti
- ✓ N° 10 Altri allegati - attestazione invio CTU alle Parti



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Lenin n. 7, piano terzo  
Appartamento di mq 92,50 circa (calpestabili) ubicato al piano Terzo di un edificio privato (esternamente non rifinito e composto da quattro elevazioni fuori terra) ricadente nel centro abitato di Belmonte Mezzagno ossia in un isolato, interposto tra le vie Lenin e Togliatti, munito di abbastanza parcheggi su strada e con destinazione urbanistica "B/2" (di espansione). Posta vicina al centro del Paese ed anche ai principali servizi cittadini, l'unità immobiliare, destinata a civile abitazione, è accessibile (via Lenin) da un corpo scala (allo stato grezzo e privo di ascensore) comune anche ad altre unità (una per piano). Si sviluppa su un unico livello con un'altezza interna utile pari a ml 2,73 circa e si affaccia (oltre che sulla via di accesso) anche sulla parallela via Togliatti. Infine si presenta internamente rifinita in ogni sua parte ed in un ottimo stato di manutenzione, ha due ampi balconi e consta di una cucina e di uno spazio che disimpegna un ampio salone, tre camere (di cui due prive di luce ed aria naturale), un bagno ed un doppio servizio/lavanderia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 951, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La zona urbanistica ove ricade il bene oggetto di pignoramento, così come risulta dal vigente Programma di Fabbricazione approvato in data 13/12/1977 D.A. n. 336, risulta essere Zona Territoriale omogenea «B/2» con le seguenti prescrizioni: - densità fondiaria massima di 5,00 mc/mq per i lotti con superficie superiore a mq 120,00; di 9,00 mc/mq per i lotti con superficie non superiore a mq 120,00; per quelli con superficie inferiore a mq 200,00 il volume massimo consentito è invece di mc 1.000,00; - tipologie edilizie: case a schiera ed 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 consentita pari a mt. 11,00; - numero massimo dei piani fuori terra n. 3.

**Prezzo base d'asta: € 69.539,95**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 105/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.539,95**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Belmonte Mezzagno (PA) - via Lenin n. 7, piano terzo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 951, Sub. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	108,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Relativamente allo stato di conservazione e di manutenzione, il bene si presenta internamente in OTTIME condizioni, risulta rifinito in tutte le sue parti con materiali comuni e gode per tutti gli spazi (fuorché due camerette munite comunque di finestre interne) di luce ed aria naturale. Si specifica infine che sia il vano scala (comune) che i prospetti risultano invece non rifiniti e si presentano allo stato grezzo (prive di rivestimenti e strato di finitura delle pareti).		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di mq 92,50 circa (calpestabili) ubicato al piano Terzo di un edificio privato (esternamente non rifinito e composto da quattro elevazioni fuori terra) ricadente nel centro abitato di Belmonte Mezzagno ossia in un isolato, interposto tra le vie Lenin e Togliatti, munito di abbastanza parcheggi su strada e con destinazione urbanistica "B/2" (di espansione). Posta vicina al centro del Paese ed anche ai principali servizi cittadini, l'unità immobiliare, destinata a civile abitazione, è accessibile (via Lenin) da un corpo scala (allo stato grezzo e privo di ascensore) comune anche ad altre unità (una per piano). Si sviluppa su un unico livello con un'altezza interna utile pari a ml 2,73 circa e si affaccia (oltre che sulla via di accesso) anche sulla parallela via Togliatti. Infine si presenta internamente rifinita in ogni sua parte ed in un ottimo stato di manutenzione, ha due ampi balconi e consta di una cucina e di uno spazio che disimpegna un ampio salone, tre camere (di cui due prive di luce ed aria naturale), un bagno ed un doppio servizio/lavanderia.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'appartamento risulta occupato/in uso dalla debitrice (sig.ra **** Omissis ****) e dalla sua famiglia, così come risulta anche dall'allegato Certificato di Stato di famiglia (rilasciato al sottoscritto dal competente Ufficio), ossia dal marito sig. **** Omissis **** e dai figli **** Omissis ****.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO dell'01/03/2019 ai rogiti del notaio dott.ssa Alessandra Zampardi, rep. n. 2627 racc. 2090 registrato in Palermo il 29/03/2019 al n. 3706-1T, spedito in forma esecutiva in data 18/04/2019  
Iscritto a Palermo il 29/03/2019  
Reg. gen. 12920 - Reg. part. 1595  
Importo: € 143.069,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento immobiliare rep. n. 1317/2022**  
Trascritto a Palermo il 26/07/2022  
Reg. gen. 36950 - Reg. part. 29243  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura