
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ustica Giada, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

INCARICO

In data 22/08/2022, la sottoscritta Arch. Ustica Giada, con studio in viale Enrico Iannelli 15 - 90018 - Termini Imerese (PA), email giada.u@gmail.com, PEC giada.ustica@archiworldpec.it, Fax 091 843 91 08, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **LOTTO UNICO** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via XXV aprile 3, piano 1 (Coord. Geografiche: 38.04947463289717, 13.389079760845155)

DESCRIZIONE

(cfr. all. C - documentazione grafica e all. F - documentazione fotografica).



Sovrapposizione ortofoto - estratto di mappa catastale

Unità abitativa al piano primo su di un unico livello facente parte di edificio a prevalente destinazione residenziale composto complessivamente da quattro livelli fuori terra sulla via 25 aprile e tre livelli fuori terra sulla via Salvatore Carnevale. L'accesso all'edificio avviene dal civico 3 della via 25 aprile. Il fabbricato è composto da tre unità abitative aventi la scala in comune e un locale di deposito con accesso diretto indipendente dalla pubblica via.



Fronte sulla via 25 aprile



Fronte sulla via Salvatore Carnevale

Il Bene si trova nel centro storicizzato di Belmonte Mezzagno, al margine Nord di esso, a ridosso della collina che ne delimita la forma urbana, costituisce la testata di uno degli isolati del tessuto densamente edificato formato da isolati allungati e strade dalla sezione ridotta. Si trova a circa 100 m dalla sede del Municipio e a 300 m dal Duomo. Belmonte Mezzagno è un comune di poco più di 11000 abitanti, 17 km a Sudest di Palermo, in zona collinare a 350 m circa sul livello del mare.



Stralcio cartografico 1/2000

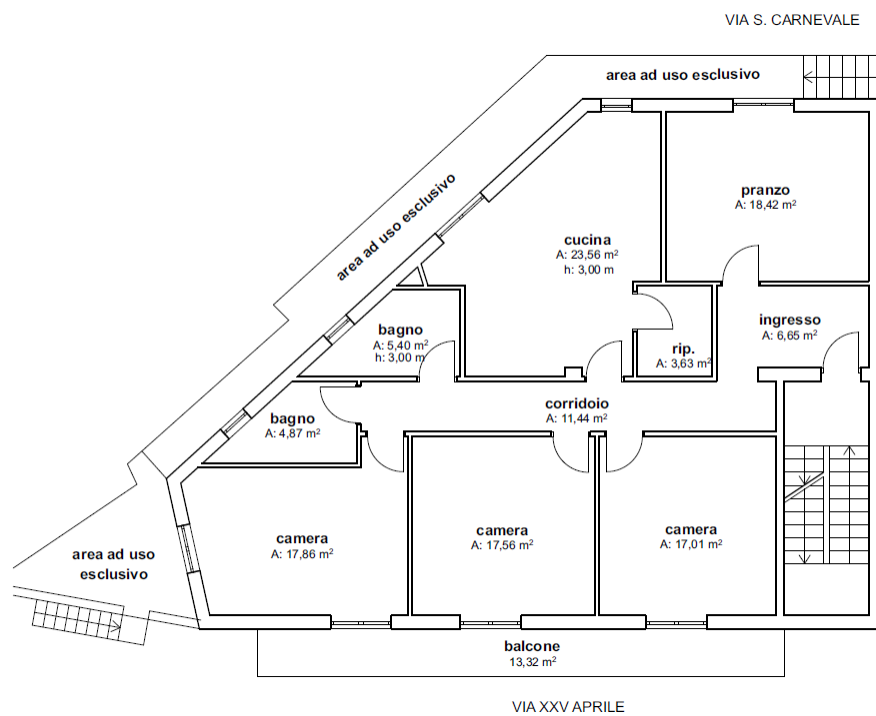


ortofoto

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'abitazione presenta accesso comune dalla via 25 aprile n. 3, essa tuttavia usufruisce anche di un accesso secondario dalla via Salvatore Carnevale.



Pianta piano 1°

L'unità si articola in ingresso, corridoio, stanza da pranzo, cucina, ripostiglio, due bagni, tre camere e balcone. Presenta un'altezza utile interna di 3 m.



ingresso



Stanza da pranzo



bagno



cucina

Si rileva inoltre lo spazio esterno che si sviluppa Sul lato Nord dell'edificio e che viene utilizzato come pertinenza esclusiva dell'unità attraverso cui sono stati ricavati due accessi secondari rispettivamente sulla via S. Carnevale da cancelletto in ferro e sulla via 25 aprile da scaletta in ferro.



Scala esterna



Spazio comune ad uso esclusivo



Spazio comune ad uso esclusivo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, come già attestato in sede di controllo preliminare. Il C.T.U. ha provveduto ad estrarre la visura storica catastale aggiornata e planimetrie catastale (vedi all. B - documentazione catastale). Inoltre è stata reperita copia dell'atto di provenienza (vedi all. E - atto di provenienza).

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.

Il sig. **** Omissis **** risulta coniugato con la sig.ra **** Omissis **** dal 30/07/2015 in regime di separazione dei beni (cfr. all. A - documentazione anagrafica, estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio)

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la via Salvatore Carnevale e con area comune ad uso esclusivo (originariamente identificata dal subalterno 1), a Sud con la via XXV aprile a Est con scala condominiale a Ovest con area scoperta ad uso esclusivo (originariamente identificata dal subalterno 1). (cfr. all. B - documentazione catastale, elaborato planimetrico)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	126,40 mq	144,89 mq	1,00	144,89 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	13,32 mq	13,32 mq	0,30	4,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				148,89 mq		

Per la determinazione della superficie commerciale si considera come termine di paragone la superficie convenzionale. Essa viene calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98 e cioè:

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Criteri per i gruppi "R" e "P" (Abitazioni e strutture pubbliche)

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
 - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.
 Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).
2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto scoperti) è computata nella misura del 50 per cento.
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1330, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 148 mq Rendita € 537,12 Piano 1
Dal 11/01/2019 al 28/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1330, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 148 mq Rendita € 537,12 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Si segnala che il numero civico risultante in visura catastale aggiornata non è coerente con il numero civico rilevato sui luoghi, civico n. 3 (cfr. all F - documentazione fotografica, foto n. 25)

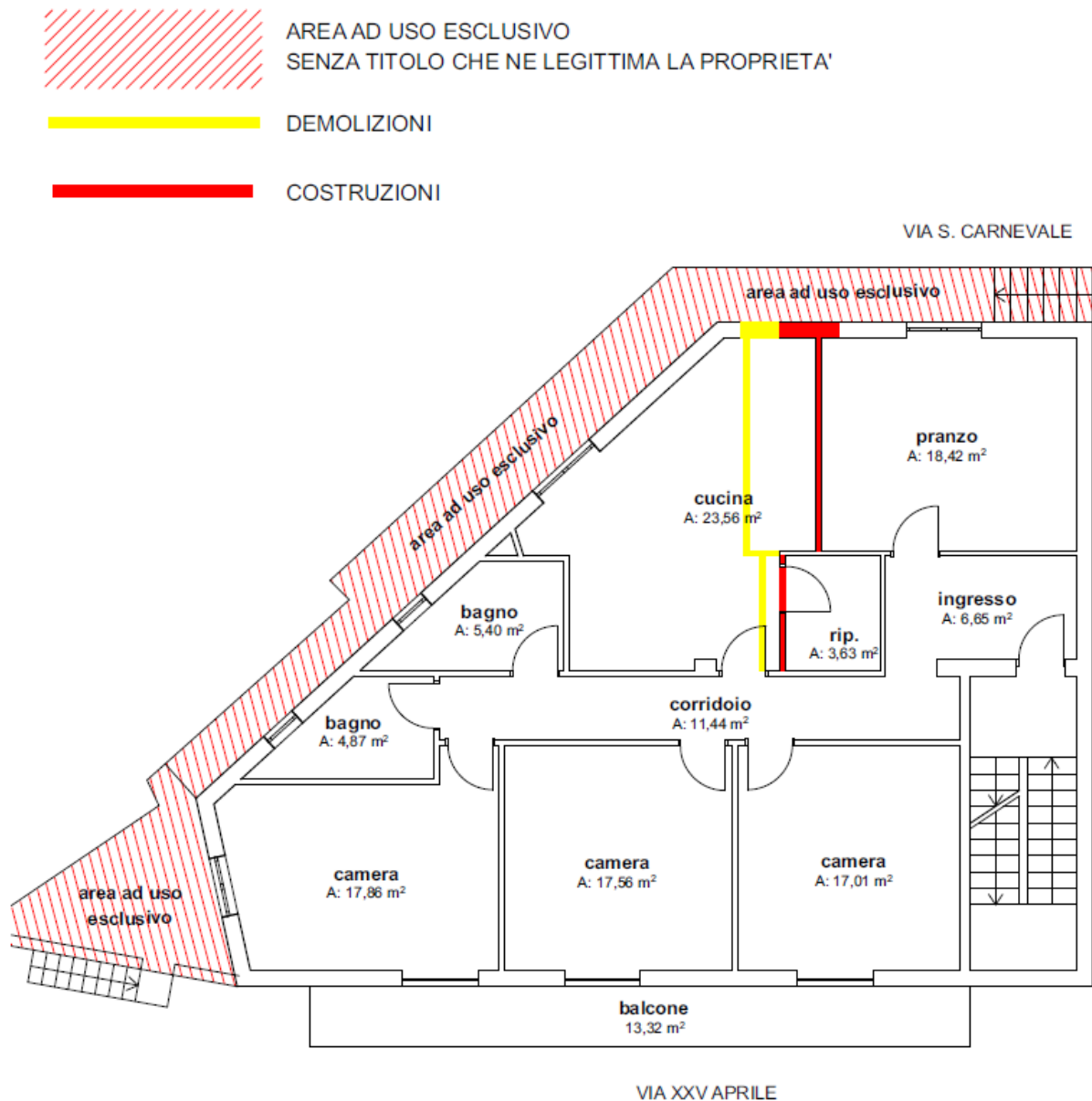
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	1330	3		A2	3	6,5	148 mq	537,12 €	1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rilevano le seguenti difformità catastali: diversa distribuzione degli spazi interni consistente nello spostamento dei muri divisorii fra la cucina, la stanza da pranzo e il ripostiglio e la rimodulazione della finestra della cucina, in origine a due ante ridotta ad una sola anta. In sede di stima si conteggeranno costi di aggiornamento catastale pari a 500 €.



Planimetria con difformità catastali

PRECISAZIONI

I dati risultanti dalla visura catastale storica sono formalmente coerenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, e nella relativa nota di trascrizione. L'indicazione del diritto reale risultante dall'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità in forza di atto di compravendita dell'11/01/2019 ai rogiti del notaio Alessandra Zampardi rep. n. 2507 racc. n. 2001.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione sia internamente (ultima ristrutturazione risalente al 2019) sia esternamente e viene utilizzato e mantenuto regolarmente.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un edificio composto complessivamente da quattro unità immobiliari, tre abitazioni, una per ciascun livello fuori terra e un locale di deposito al piano terra (seminterrato rispetto alla via Salvatore carnevale). Le unità abitative presentano accesso comune da scala condominiale al civico 3 della via XXV aprile mentre l'unità commerciale presenta accesso indipendente dalla pubblica via. Non risulta costituito alcun condominio e non risultano documenti attestanti spese condominiali pendenti.

Si rileva che l'area esterna adiacente l'unità oggetto di perizia sul lato Nord e Ovest viene utilizzata come pertinenza dell'unità, tuttavia detta area non rientra nel perimetro di perizia non essendo rappresentata in planimetria catastale e non essendo descritta nell'atto di provenienza e costituisce di fatto area comune dell'intero fabbricato (cfr. all. B - documentazione catastale; all. C - documentazione grafica, 4. difformità; all. E - atto di provenienza).

Sull'area suddetta insistono il serbatoio idrico e l'autoclave a servizio esclusivo dell'unità oggetto di perizia (cfr. all. F - documentazione fotografica, foto n. 23).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita ed esaminata non emergono servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui il bene fa parte presenta una struttura intelaiata in calcestruzzo armato con solai laterocementizi, copertura piana accessibile e praticabile. Il portone di accesso è in alluminio anodizzato e vetro, la scala condominiale è rivestita in lastre di marmo. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'abitazione presenta internamente pavimenti in lastre di marmo in tutte le camere, il pavimento della cucina e i rivestimenti dei bagni sono in mattonelle di gres ceramico, pareti e soffitti sono tinteggiati. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in pvc ad eccezione della finestra della cucina, recentemente sostituita con infisso in alluminio e persiana in alluminio.

L'abitazione presenta impianto idrico, elettrico, citofono. La cucina è alimentata a gas tramite bombole, sono installate tre apparecchi a pompa di calore che assolvono alle necessità di climatizzazione invernale e estiva e una stufa alimentata a pellet installata in cucina.

Le cisterne condominiali sono ubicate nel magazzino al piano terra, mentre una riserva idrica supplementare e l'autoclave afferenti l'unità sono stati installati nell'area esterna condominiale ad uso esclusivo dell'unità oggetto di perizia.

Le finiture interne e gli impianti sono stati rinnovati a seguito dell'acquisto dell'immobile da parte dell'esecutato, nel 2019.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è il luogo di residenza dell'esecutato sig. **** Omissis **** dal 09/10/2020, della sua coniuge **** Omissis **** e dei loro figli **** Omissis ****.

Cfr. all. A - documentazione anagrafica, 1. certificato di residenza storico.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/08/1977 al 11/01/2019	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Bruno	25/08/1977	61166	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	09/09/1977	14797	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2019	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alessandra Zampardi	11/01/2019	2507	2001
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	07/02/2019	4814	3520
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	06/02/2019	1509	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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Palermo aggiornate al 27/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Palermo il 07/02/2019

Reg. gen. 4814 - Reg. part. 3520
Quota: 1/1
Importo: € 201.089,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.544,63

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 16/06/2022
Reg. gen. 29584 - Reg. part. 23363
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

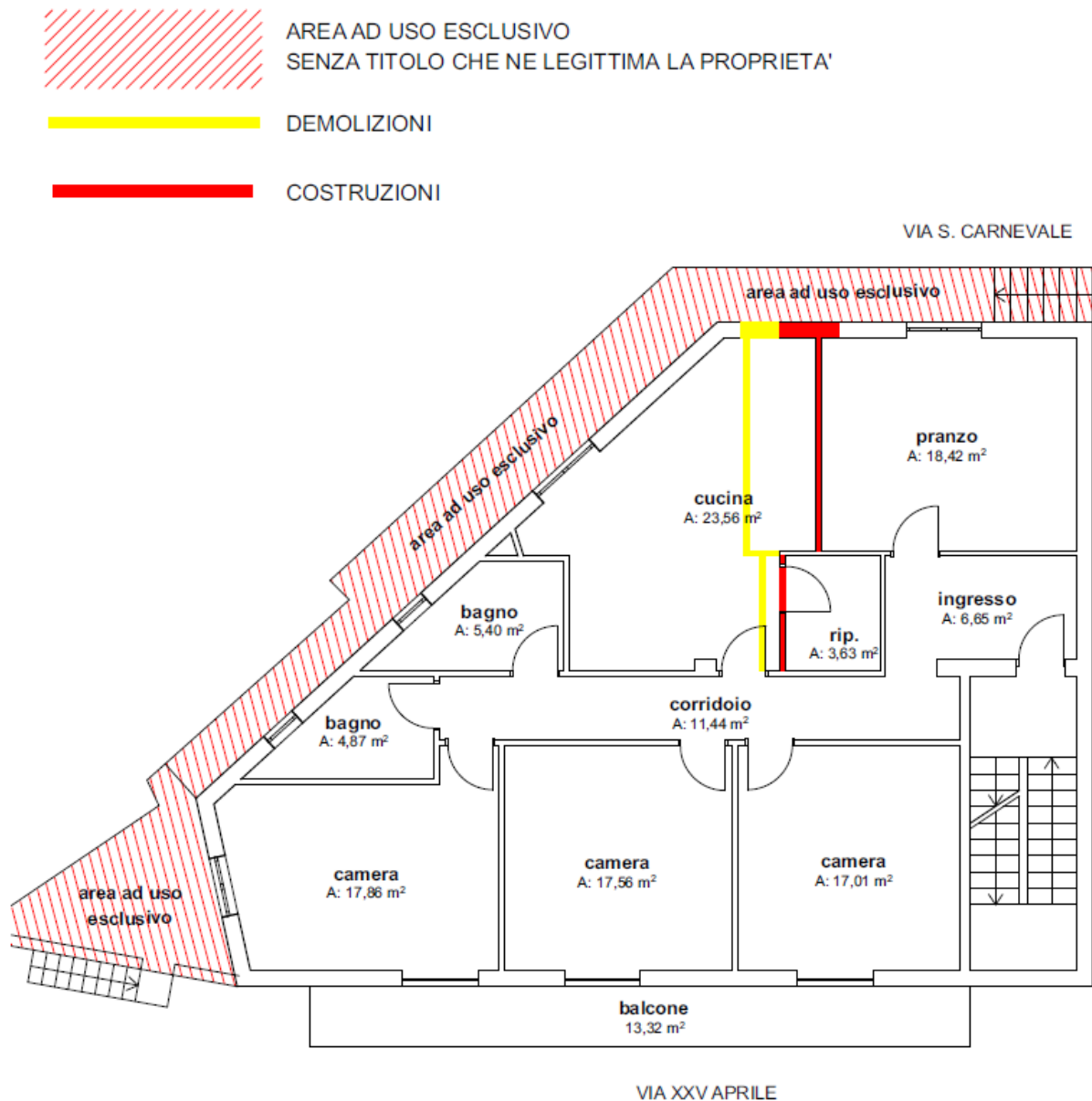
Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di perizia è stato edificato in forza di Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 42 del 1968 prot. n. 3168 che autorizzava l'edificazione di due livelli fuori terra. Successivamente è stata presentata istanza di condono il 27/09/1986 prot. n. 7533 ai sensi della L.47/85 per la sopraelevazione dei due livelli soprastanti e del lastrico solare. Il permesso in sanatoria n. 27 è stato rilasciato il 26/09/2018 con protocollo n. 13227. il 05/12/2018 veniva inoltre depositato con protocollo 16997 Segnalazione certificata per l'agibilità relativa all'intero fabbricato dal piano terra al piano terzo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile è dotato di certificato di prestazione energetica (APE) con scadenza il 16/10/2028 redatto dall'ing. Giovanni Traina, da cui risulta che l'immobile presenta classe energetica G con indice della prestazione energetica non rinnovabile di 145,83 kWh/m²anno, indice della prestazione energetica rinnovabile di 7,69 kWh/m²anno, emissioni di CO₂ di 28,64 kg/m²anno. (cfr. all. D - documentazione urbanistica e all. E - atto di provenienza e allegati)

Dal riscontro dei luoghi e dallo studio della documentazione urbanistica è emersa una diversa distribuzione interna consistente nello spostamento dei muri divisorii fra la cucina, la stanza da pranzo e il ripostiglio e una diversa modulazione della finestra della cucina. In sede di stima si considereranno i costi di regolarizzazione pari a circa 2000 € per la presentazione di pratica edilizia a sanatoria. (cfr. all. C - documentazione grafica, 4. difformità)



Planimetria con difformità urbanistiche

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Sebbene l'immobile faccia parte di un contesto condominiale, non risulta costituito alcun condominio e non risultano documenti attestanti spese condominiali pendenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **LOTTO UNICO** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via XXV aprile 3, piano 1
Unità abitativa al piano primo su di un unico livello facente parte di edificio a prevalente

destinazione residenziale composto complessivamente da quattro livelli fuori terra sulla via 25 aprile e tre livelli fuori terra sulla via Carnevale. L'accesso all'edificio avviene dal civico 3 della via 25 aprile. Il fabbricato è composto da tre unità abitative aventi la scala in comune e un locale di deposito con accesso diretto indipendente dalla pubblica via. Il Bene si trova nel centro storicizzato di Belmonte Mezzagno, al margine Nord di esso, a ridosso della collina che ne delimita la forma urbana, costituisce la testata di uno degli isolati del tessuto densamente edificato formato da isolati allungati e strade dalla sezione ridotta. Si trova a circa 100 m dalla sede del Municipio e a 300 m dal Duomo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1330, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 112.263,00

Critério di stima.

Per *Valore di Mercato* si intende il “miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile, in normali condizioni di mercato, potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione”, presupponendo che: la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni; anteriormente alla data della stima ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la trattativa; il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione; eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come “fuori mercato” non vengano prese in considerazione.

Le essenziali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti (IVS, Codice di condotta 3.1) sono in sintesi:

- la stima riguarda la vendita;
- l'immobile da valutare si considera libero;
- la destinazione di uso dell'immobile è residenziale.

Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie commerciale. Le indicazioni fornite dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale sono a nostro parere rappresentative delle situazioni di mercato alla data della presente valutazione. Sono stati ricercati ed esaminati prezzi relativi alle destinazioni d'uso oggetto di valutazione, desunti dalle fonti istituzionali (Nomisma e Agenzia delle Entrate). È stata, inoltre, condotta una ricerca di mercato, nel territorio di Belmonte Mezzagno e nell'area territoriale limitrofa all'interno della provincia di Palermo, finalizzata all'individuazione di immobili comparabili con quello oggetto di valutazione, appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Segmento di mercato.

Il segmento di mercato dell'immobile da valutare è costituito da immobili a destinazione residenziale siti nel centro urbano di Belmonte Mezzagno o in centri urbani della provincia di Palermo aventi caratteristiche simili (popolazione e distanza dal capoluogo). Nel segmento di mercato dell'immobile da valutare non è stato possibile rilevare contratti di compravendita di immobili simili risalenti all'ultimo triennio, pertanto è stato necessario attingere ad annunci immobiliari pubblicati dai principali siti del settore (www.immobiliare.it, www.idealista.it, ecc...) cui è stato applicato uno sconto desunto dal “Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia” aggiornato al 3° trimestre del 2022 pari all'8,4%. Sono stati reperiti tre comparabili. 2022 (cfr. all. H – documentazione di stima).

Procedimento di stima.

Il procedimento market oriented applicato è il *market comparison approach* (MCA) o metodo del confronto di mercato. Le caratteristiche immobiliari considerate ai fini della stima sono le seguenti:

- data del contratto/annuncio;

- superficie commerciale;
- stato di manutenzione, indicante lo stato di finitura delle unità;
- Dotazione impiantistica;
- Numero dei servizi igienici;
- livello di piano;
- Presenza dell'ascensore

Gli aggiustamenti del prezzo di mercato in base alle caratteristiche considerate nella stima si basano sui prezzi marginali. Il prezzo marginale esprime la variazione del prezzo di mercato al variare dell'ammontare della caratteristica.

Cfr. All. G – documentazione di stima e all. H - Market Comparison Approach.

Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità:

Di seguito si riporta una tabella di valutazione ove sono indicati l'identificazione toponomastica e catastale, la superficie commerciale, il valore unitario, la valutazione del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO UNICO - Appartamento Belmonte Mezzagno (PA) - via XXV aprile 3, piano 1	148,89 mq	754,00 €/mq	€ 112.263,06	100,00%	€ 112.263,06
				Valore di stima:	€ 112.263,00

Valore di stima: € 112.263,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per vendita forzata (-20% del valore di stima)	20,00	%
aggiornamento catastale	500,00	€
regolarizzazione difformità urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 87.310,40

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 28/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ustica Giada

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **LOTTO UNICO** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via XXV aprile 3, piano 1
Unità abitativa al piano primo su di un unico livello facente parte di edificio a prevalente destinazione residenziale composto complessivamente da quattro livelli fuori terra sulla via 25 aprile e tre livelli fuori terra sulla via Carnevale. L'accesso all'edificio avviene dal civico 3 della via 25 aprile. Il fabbricato è composto da tre unità abitative aventi la scala in comune e un locale di deposito con accesso diretto indipendente dalla pubblica via. Il Bene si trova nel centro storicizzato di Belmonte Mezzagno, al margine Nord di esso, a ridosso della collina che ne delimita la forma urbana, costituisce la testata di uno degli isolati del tessuto densamente edificato formato da isolati allungati e strade dalla sezione ridotta. Si trova a circa 100 m dalla sede del Municipio e a 300 m dal Duomo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1330, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 87.310,40

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.310,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - via XXV aprile 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1330, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	148,89 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione sia internamente (ultima ristrutturazione risalente al 2019) sia esternamente e viene utilizzato e mantenuto regolarmente.		
Descrizione:	Unità abitativa al piano primo su di un unico livello facente parte di edificio a prevalente destinazione residenziale composto complessivamente da quattro livelli fuori terra sulla via 25 aprile e tre livelli fuori terra sulla via Carnevale. L'accesso all'edificio avviene dal civico 3 della via 25 aprile. Il fabbricato è composto da tre unità abitative aventi la scala in comune e un locale di deposito con accesso diretto indipendente dalla pubblica via. Il Bene si trova nel centro storicizzato di Belmonte Mezzagno, al margine Nord di esso, a ridosso della collina che ne delimita la forma urbana, costituisce la testata di uno degli isolati del tessuto densamente edificato formato da isolati allungati e strade dalla sezione ridotta. Si trova a circa 100 m dalla sede del Municipio e a 300 m dal Duomo. Belmonte		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è il luogo di residenza dell'esecutato sig. **** Omissis **** dal 09/10/2020, della sua coniuge **** Omissis ****. Cfr. all. A - documentazione anagrafica, 1. certificato di residenza storico.		