

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ustica Giada, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2022 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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

---

## INCARICO

---

In data 09/05/2022, il sottoscritto Arch. Ustica Giada, con studio in Corso Umberto e Margherita, 35 - 90018 - Termini Imerese (PA), email giada.u@gmail.com, PEC giada.ustica@archiworldpec.it, Fax 091 843 91 65, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **LOTTO UNICO** - Locale commerciale ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - piazza Anime Sante 6-7, piano T-1 (Coord. Geografiche: 38.04760258996371, 13.38903263313125)

---

## SOPRALLUOGO

---

In data 09/05/2022 è stata nominata C.T.U. la sottoscritta architetto Giada Ustica con studio in Termini Imerese, viale Enrico Iannelli 15, iscritta all'ordine degli Architetti PPC della Provincia di Palermo al n.4913, al fine di effettuare accertamenti sull'immobile pignorato e la stima del bene. Il C.T.U., alla presenza del custode giudiziario nominato, avv. Laura Firinu, ha effettuato il sopralluogo presso i beni il 27 luglio 2022 dopo che il primo tentativo di accesso (fissato per il 18/07/2022) non era andato a buon fine. In tale data alla presenza dei sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che hanno consentito l'accesso al bene si è svolto il sopralluogo. Le operazioni si sono svolte regolarmente: sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici e sono state acquisite tutte le informazioni e la documentazione necessarie allo svolgimento della perizia.

---

## DESCRIZIONE

---

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

Locale commerciale (ultima destinazione bar) al piano terra con accesso al civico 7 di Piazza Anime Sante e sopraneozio al piano primo con accesso indipendente dal civico 6.



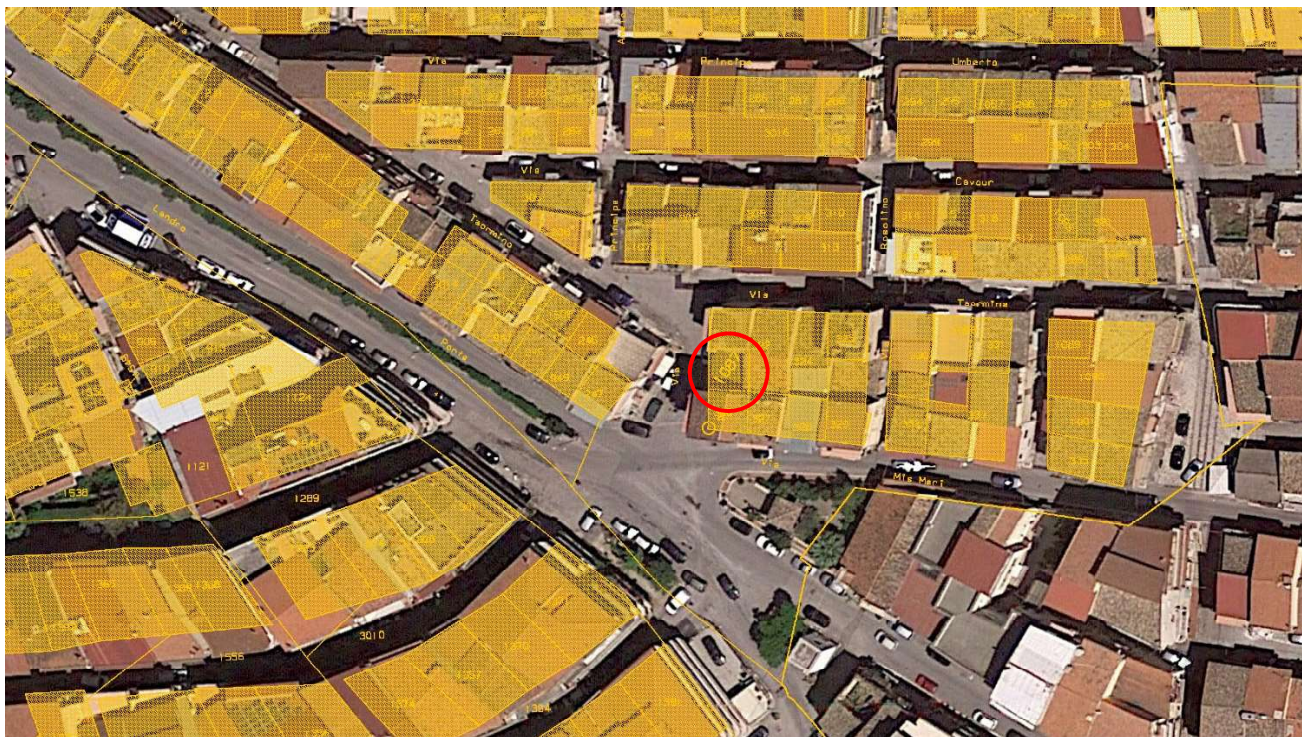
Prospetto su piazza Anime Sante



Il Bene si trova nel centro storicizzato di Belmonte Mezzagno, fa parte di uno degli isolati del tessuto densamente edificato composto da isolati articolati e strade dalla sezione ridotta, si trova a ridosso della via Papa Giovanni XXIII, tratto urbano della SP126, principale via di accesso alla città e collegamento extraurbano con il centro urbano di Misilmeri. 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



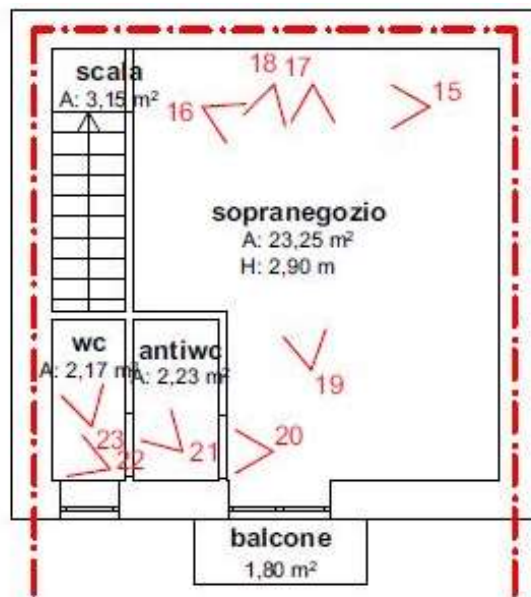
Sovrapposizione ortofoto – estratto di mappa catastale



La vendita del bene non è soggetta IVA.  
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



Pianta piano T



Pianta piano 1°

Il locale commerciale presenta accesso diretto dal civico 7, è composto da un vano unico con una altezza utile interna misurata fino al tavolato di 4,12 m, un bagno con antibagno.

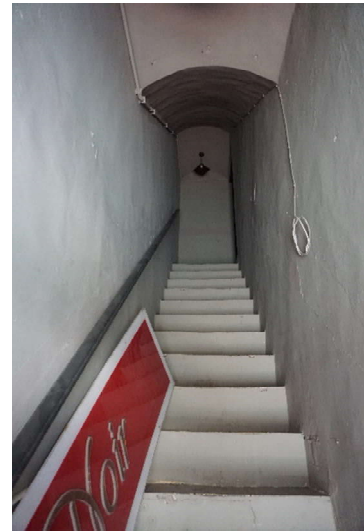


Locale commerciale PT

Il piano primo presenta accesso indipendente dal civico 6 attraverso una scala che comunica internamente, tramite porta di servizio con il locale al piano terra. Il piano primo è costituito da un ambiente unico con un'altezza utile interna di 2,93 m e un bagno con antibagno.



Sopranegozio P1°



scala

---

## 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, l'estratto di mappa catastale e la 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 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

(cfr. all. A - documentazione anagrafica, Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio).  
I sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultano coniugati (dal 25/07/1996) in regime di separazione dei beni (dal 05/07/2006).

---

## CONFINI

---

Il bene confina a Nord e a Est con particella 322 in testa a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a Sud con particella 326 in testa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Ovest con Piazza Anime Sante.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	30,96 mq	38,02 mq	1,00	38,02 mq	4,10 m	T
Sopranegozi	27,65 mq	33,85 mq	0,50	16,93 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	1,80 mq	1,80 mq	0,30	0,54 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>55,49 mq</b>		

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 <b>22/02/1995</b>	**** Omissis **** proprietà per l'intero.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1087 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 222,00 Piano T-1
Dal <b>22/02/1995</b> al <b>06/10/1997</b>	**** Omissis **** proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1087 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 222,00 Piano T-1
Dal <b>06/10/1997</b> al <b>08/03/2003</b>	**** Omissis **** proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1087 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 222,00 Piano T-1
Dal <b>08/03/2003</b> al <b>06/11/2003</b>	**** Omissis ****.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1087 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 222,00 Piano T-1
Dal <b>06/11/2003</b> al <b>30/07/2004</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1087 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 222,00 Piano T-1
Dal <b>30/07/2004</b> al <b>05/02/2021</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1087, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 839,45 Piano T-1
Dal <b>09/02/2021</b> al <b>16/11/2021</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1087, Sub. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 57 Superficie catastale 77 mq Rendita € 79,48 Piano T-1
Dal <b>16/11/2021</b> al <b>20/06/2022</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1087 Categoria C1 Cl.5, Cons. 38 Superficie catastale 51 mq Rendita € 741,84 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1087	2		C1	5	38	51 mq	741,84 €	T-1	

### **Corrispondenza catastale**

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

Si segnala che l'indirizzo riscontrato sui luoghi, piazza Anime Sante nn. 6-7, non corrisponde con quello indicato in visura catastale, via Pietro Novelli n. 6-7

## 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 del 06/11/2003 rep. n. 41329 racc. n. 18270 ai rogiti del notaio Maria Bonomo.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta complessivamente in buono stato di manutenzione sia internamente che esternamente. Finiture, impianti e prospetto esterno sono stati rinnovati nel 2004.

## PARTI COMUNI

Il bene non è inserito in un contesto condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione acquisita (atti di provenienza, documentazione urbanistica etc...) e da quella prodotta agli atti (Relazione Notarile, etc...) non si rilevano servitù attive e passive.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia è un'unità edilizia del tessuto storicizzato di Belmonte Mezzagno e presenta la struttura tipica costituita da tre muri ciechi e uno prospiciente la strada.

La struttura è in muratura portante con solai in legno e copertura a falda unica in legno e rivestimento di tegole in cotto. L'unica facciata prospiciente piazza Anime Sante è intonacata e tinteggiata.



Internamente il locale commerciale presenta pavimenti e rivestimenti dei servizi in mattonelle di gres ceramico, pareti tinteggiate, il soffitto presenta la struttura in legno con travi e tavolato a vista, le porte interne sono in legno, l'infisso esterno è in ferro con saracinesca in lamiera zincata automatizzata elettricamente.

Il sopranegoziò è rifinito con pavimenti in mattonelle di graniglia di cemento, pareti tinteggiate, l'intradosso della copertura è controsoffittata e tinteggiata, pavimenti e pareti del bagno sono rivestiti in mattonelle di gres ceramico, le porte sono in legno, gli infissi esterni in legno con scuri, la finestra del bagno ha una persiana in legno.

La scala ha pedate rivestite con mattonelle di graniglia di cemento, pareti, alzate dei gradini e voltine intonacate e tinteggiate.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico (potenza impegnata massima 6kW) a norma. Inoltre si rileva la presenza di due cisterne idriche al piano primo della capacità di 1000 l ciascuna.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nel possesso dei sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'interno sono presenti le attrezzature (banconi e scaffalature) del bar, ultima destinazione del locale. Al momento del sopralluogo l'attività commerciale era sospesa e le utenze non erano attive.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1947 al 22/02/1995	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Cesare Gebbia	11/03/1947		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	01/04/1947	██████	██████
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/02/1995 al 06/10/1997	**** Omissis ****	<b>atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Candioto	22/02/1995	██████	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	24/03/1995	██████	██████
		<b>Registrazione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Termini Imerese	16/03/1995	344	
Dal 06/10/1997 al 08/03/2003	**** Omissis ****	<b>atto di retrocessione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Candioto	06/10/1997	██████	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	30/10/1997	██████	██████
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Termini Imerese	27/10/██████	██████			
Dal 08/03/2003 al 06/11/2003	**** Omissis ****	<b>Testamento pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Maria Angela Messana	15/10/2002		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Palermo	28/03/2003	██████			
Dal 08/03/2003 al 06/11/2003	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			08/03/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Palermo	06/05/2003	██████	██████		
Dal 06/11/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Maria Bonomo	06/11/2003	██████	██████
<b>Trascrizione</b>					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	12/11/2003	██████	██████
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	11/11/2003	████	████

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di direzione provinciale di Palermo aggiornate al 12/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Palermo il 26/11/2010  
████████████████████  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 75.000,00

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Palermo il 06/04/2022  
████████████████████  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'edificazione dell'immobile risale a data anteriore il 1° settembre 1967 in quanto compravenduto già 11/03/1947.

Successivamente la proprietà ha presentato in data 12/01/2004 protocollo n. 00297 comunicazione per effettuare lavori interni di adeguamento impianti elettrici e idrici ai sensi dell'art. 9 L.R. n. 37/85.

A seguito di richiesta di autorizzazione allo scarico e cambio della destinazione d'uso (da abitazione a locale commerciale) ai sensi della L.R. 26/86 presentata il 06/04/2004 protocollo n. 3713 è stata



rilasciata Autorizzazione allo scarico per insediamenti produttivi assimilabili a civili con recapito in pubblica fognatura n. 8 del 30/04/2004.

(cfr. all. D - documentazione urbanistica)

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalla verifica della documentazione reperita e lo stato dei luoghi, l'immobile risulta conforme.

---

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.  
L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

---

## STIMA

---

Lotto unico così costituito:

- **LOTTO UNICO** - Locale commerciale ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - piazza Anime Sante 6-7, piano T-1  
Locale commerciale (ultima destinazione bar) al piano terra con accesso al civico 7 di piazza Anime Sante e sopranezio al piano primo con accesso indipendente dal civico 6. Il Bene si trova nel centro storicizzato di Belmonte Mezzagno, fa parte di uno degli isolati del tessuto densamente edificato composto da isolati articolati e strade dalla sezione ridotta, si trova a ridosso della via Papa Giovanni XXIII, tratto urbano della SP126, principale via di accesso alla città e collegamento extraurbano con il centro urbano di Misilmeri.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1087, Sub. 2, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 66.144,08

#### **Critero 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 commerciale.

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 commerciale 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 2° trimestre del 2022 pari all'8%. Sono stati reperiti tre comparabili.

#### **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 – comparabili 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.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>LOTTO UNICO</b> - Locale commerciale Belmonte Mezzagno (PA) piazza Anime Sante 6-7, piano T-1	55,49 mq	1.192,00 €/mq	€ 66.144,08	100,00%	€ 66.144,08
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 66.144,08</b>
<b>Valore deprezzato per vendita forzata (-15% del valore di stima)</b>					<b>€ 56.222,47</b>

**Valore di stima: € 66.144,08**

**Valore a base d'asta: € 56.222,47**

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 14/11/2022

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- All. A - certificazione anagrafica;
- All. B - Documentazione catastale:
  - 1. Visura catastale storica;
  - 2. Estratto di mappa catastale;
  - 3. Planimetria catastale.
- All. C - Documentazione grafica:
  - 1. Cartografia scala 1/2000;
  - 2. Ortofoto scala 1/1000;
  - 3. Sovrapposizione ortofoto - estratto di mappa catastale, scala 1/1000;
  - 4. Rilievo planimetrico, scala 1/100.
- All. D - Documentazione Urbanistica
- All. E - Atto di provenienza
- All. F - Documentazione fotografica
- All. G - Materiali per stima:
  - 1. dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
  - 2. dati Nomisma;
  - 3. annunci immobiliari.
- All. H - Modello di stima market comparison approach (MCA)
- All. I - Documentazione ipotecaria



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- Locale commerciale ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - piazza Anime Sante 6-7, piano T-1  
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. Locale commerciale (ultima destinazione bar) al piano terra con accesso al civico 7 di Piazza Anime Sante e sopraneozio al piano primo con accesso indipendente dal civico 6. Il Bene si trova nel centro storicizzato di Belmonte Mezzagno, fa parte di uno degli isolati del tessuto densamente edificato composto da isolati articolati e strade dalla sezione ridotta, si trova a ridosso della via Papa Giovanni XXIII, tratto urbano della SP126, principale via di accesso alla città e collegamento extraurbano con il centro urbano di Misilmeri.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1087, Sub. 2, Categoria C/1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 56.222,47**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2022 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.222,47**

---

<b>LOTTO UNICO - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Belmonte Mezzagno (PA) - piazza Anime Sante 6-7, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1087, Sub. 2, Categoria C/1	<b>Superficie</b>	55,49 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta complessivamente in buono stato di manutenzione sia internamente che esternamente. Finiture, impianti e prospetto esterno sono stati rinnovati nel 2004.		
<b>Descrizione:</b>	Locale commerciale (ultima destinazione bar) al piano terra con accesso al civico 7 di Piazza Anime Sante e sopranegeozio al piano primo con accesso indipendente dal civico 6. Il Bene si trova nel centro storicizzato di Belmonte Mezzagno, fa parte di uno degli isolati del tessuto densamente edificato composto da isolati articolati e strade dalla sezione ridotta, si trova a ridosso della via Papa Giovanni XXIII, tratto urbano della SP126, principale via di accesso alla città e collegamento extraurbano con il centro urbano di Misilmeri.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è nel possesso dei sigg.ri **** Omissis ****, all'interno sono presenti le attrezzature (banconi e scaffalature) del bar, ultima destinazione del locale, ma al momento del sopralluogo l'attività commerciale era sospesa e le utenze non erano attive.		