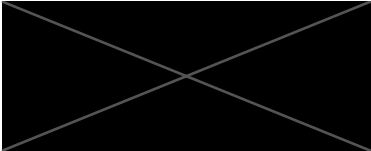
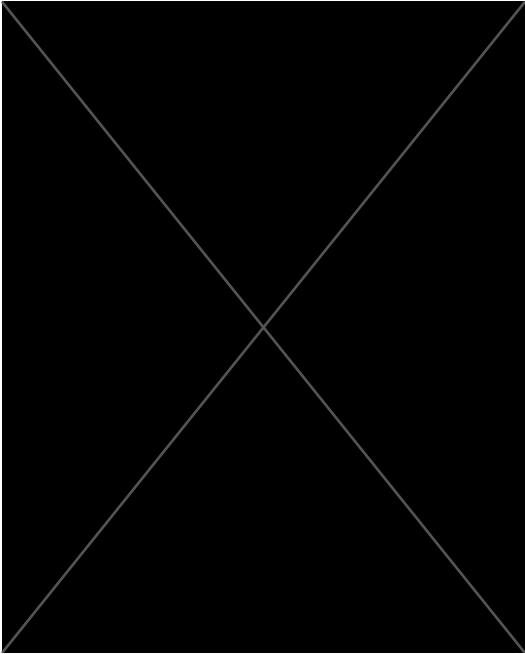

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.  nell'Esecuzione Immobiliare 36/2024 del R.G.E.
promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali	10
Precisazioni	11
Patti	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Lotto 2	17
Descrizione	18
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità	19
Confini	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali	22
Precisazioni	23
Patti	23
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni	23
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Caratteristiche costruttive prevalenti	23

Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali	24
Formalità pregiudizievoli	26
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali	28
Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Riserve e particolarità da segnalare	31
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2024 del R.G.E.	34
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 76.753,75	34
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 49.151,12	34

INCARICO

All'udienza del 14/03/2024, il sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/04/2024 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 John Fitzgerald Kennedy n.118, piano Terra [REDACTED]
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via John Fitzgerald Kennedy n.120, piano 2 [REDACTED]

LOTTO 1

L'accesso all'abitazione avviene da via John Fitzgerald Kennedy al numero civico 118. Il fabbricato in cui si trova il bene in oggetto si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato ed è composto da 4 appartamenti ed un magazzino.

[illegible]

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

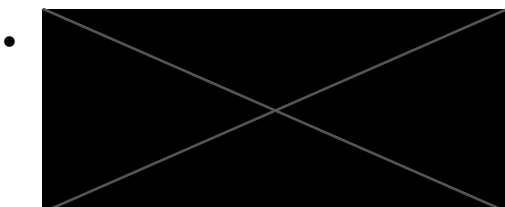
Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. In particolare agli atti è presente il Certificato Notarile del 29 febbraio 2024 del Notaio [REDACTED] nel quale risulta la storia del dominio dell'immobile pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché il certificato delle iscrizioni e trascrizioni relativo allo stesso bene.

Il CTU ha rilevato agli atti la presenza dei documenti catastali non aggiornati per cui ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa, la visure e la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



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

- Il CTU ha prelevato il certificato di stato civile presso il Comune di Belmonte Mezzagno

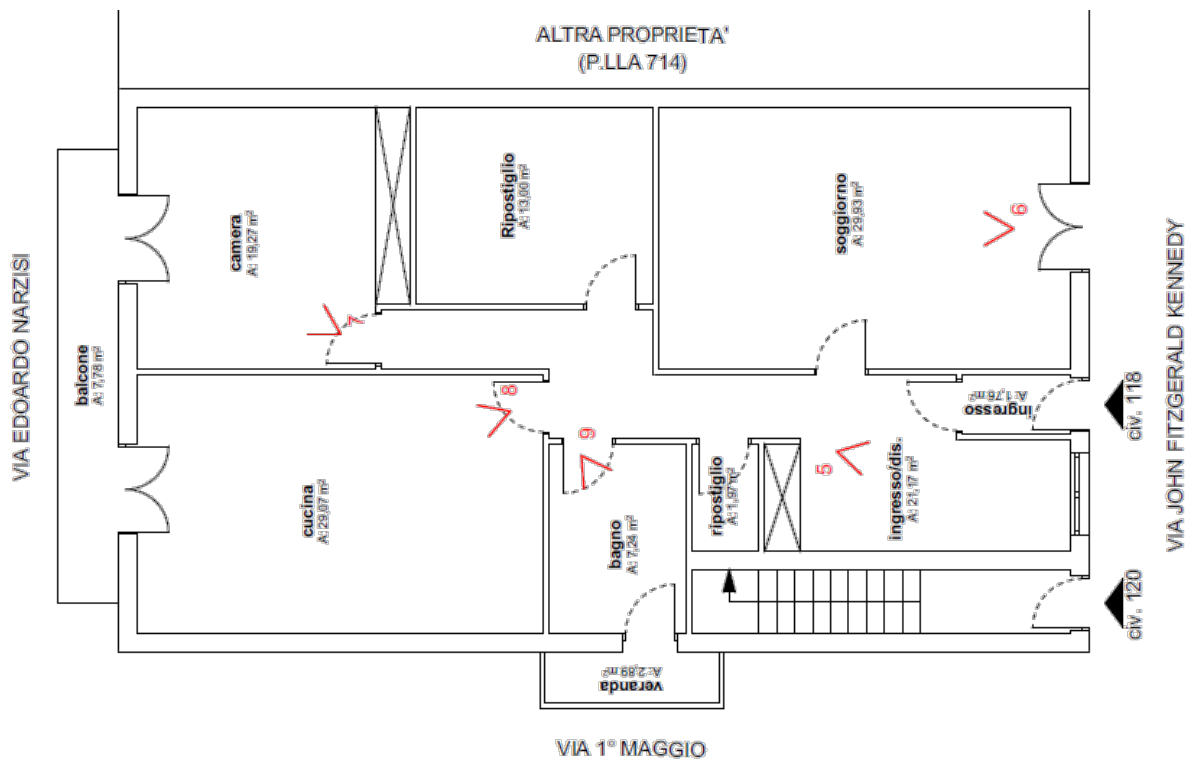
CONFINI

Il bene confina: a Nord con via John Fitzgerald Kennedy;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,40 mq	140,96 mq	1	140,96 mq	3,00 m	Terra
Balcone	7,78 mq	7,78 mq	0,3	2,33 mq	0,00 m	Terra
Veranda	2,89 mq	2,89 mq	0,6	1,73 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				145,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



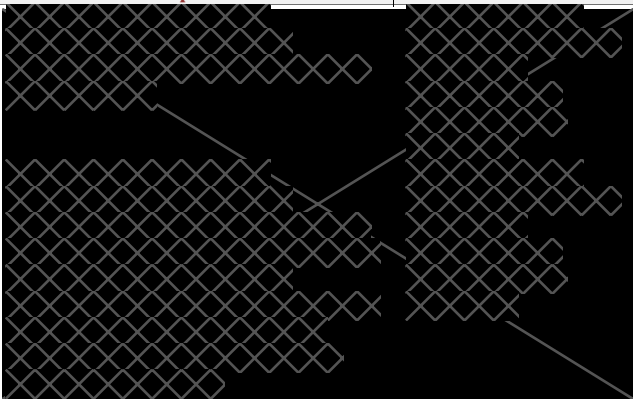
Nella valutazione comparativa si considera come termine di paragone la superficie convenzionale. Essa viene calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98 e cioè:

Criteri generali

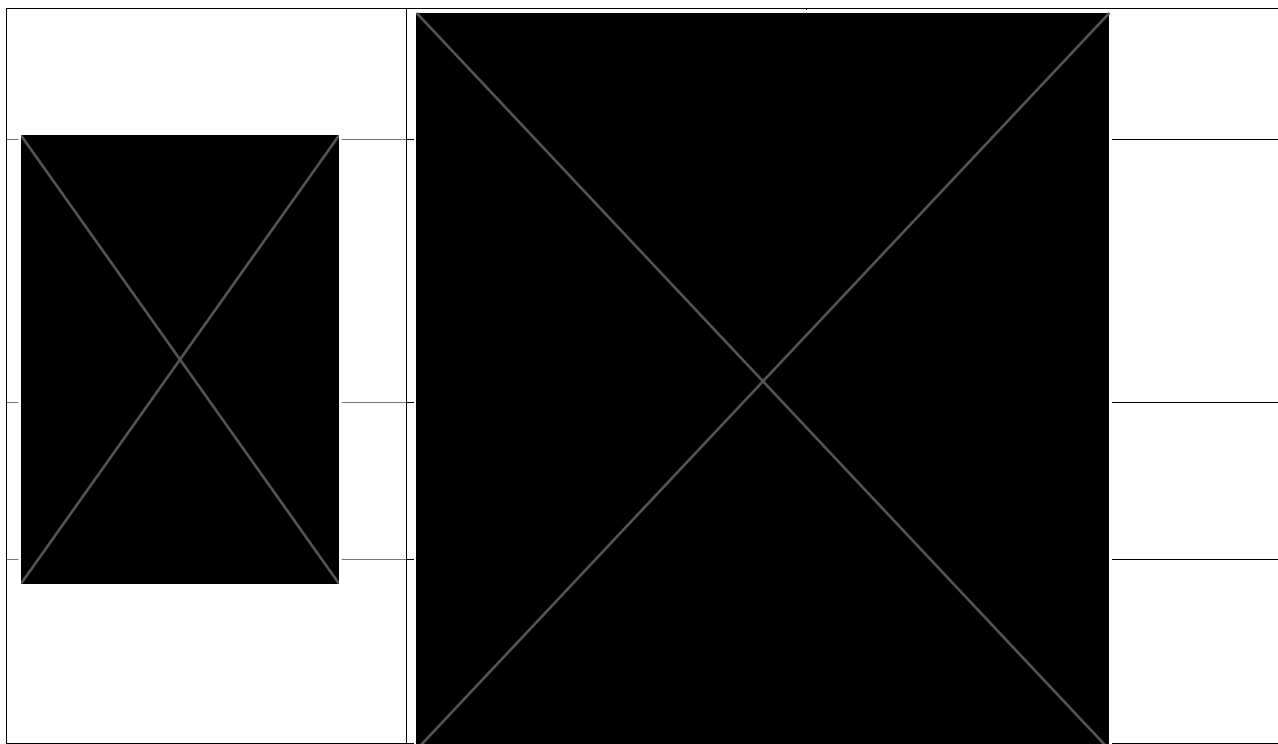
- 1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo 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.
 - 4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.
- 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
		
		





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	713	3		A3	4	8 vani	149 mq	454,48 €	Terra	

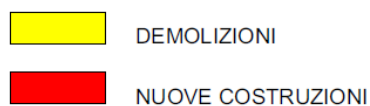
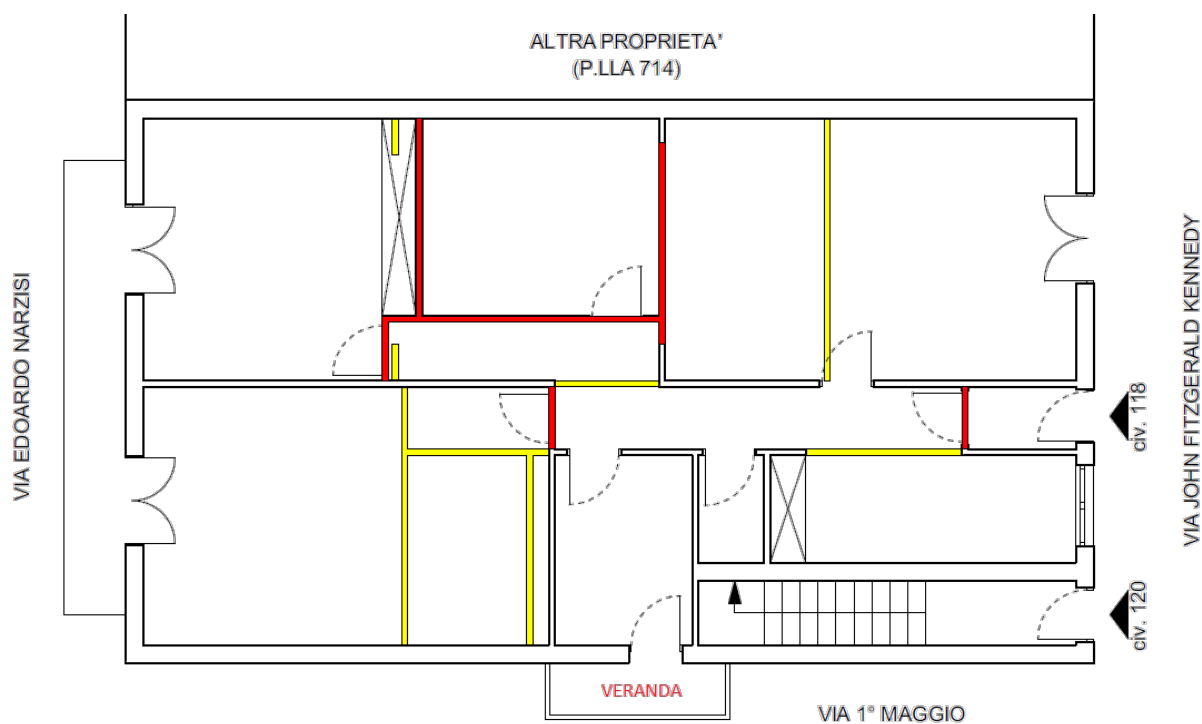
Corrispondenza catastale

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

Il CTU ha prelevato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo le visure, la planimetria, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa aggiornati. (v. All. A1).

Dal confronto con quanto rilevato in fase di sopralluogo **si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di una veranda sul balcone prospiciente la via I Maggio** (cfr All. B.1 - confronto tra stato di fatto e planimetria catastale)

Sarà necessario aggiornare la planimetria catastale. Tali costi saranno detratti dal valore di mercato.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Si considerano parti comuni oltre le strutture portanti dell'edificio, anche i prospetti e la copertura (cfr. All. A1 - Elenco subalterni ed elaborato planimetrico).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'indagine della documentazione acquisita non risultano in essere alcuna servitù e limitazioni all'uso del bene.

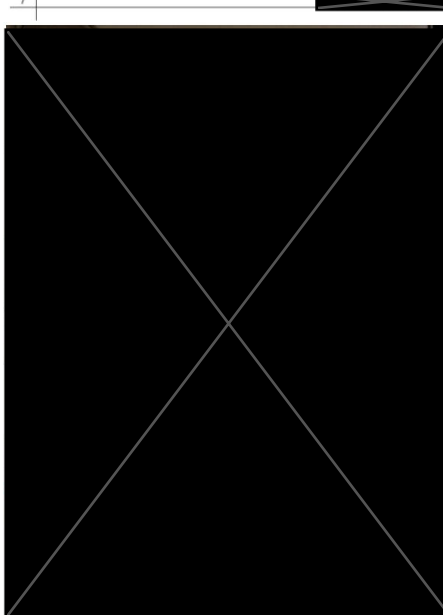
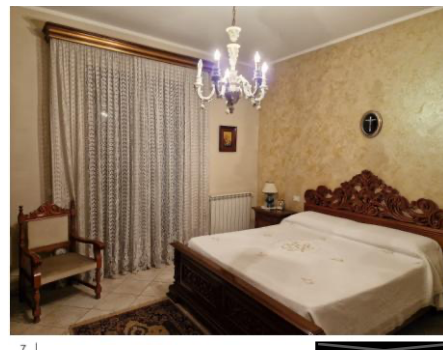
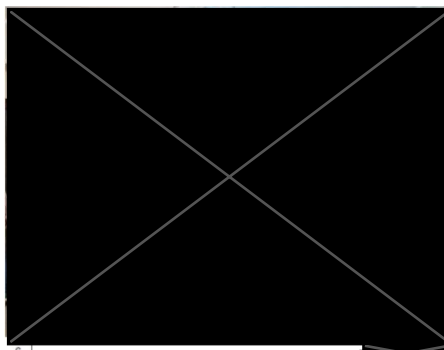
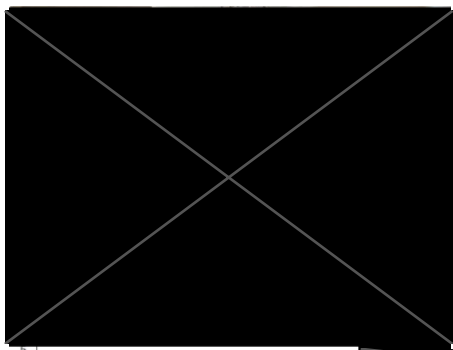
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato edificato nel 1962. La struttura principale è di tipo misto (muratura/cemento armato): i muri perimetrali sono in stati realizzati in muratura con conci di pietra ben squadrate ed in conci di tufo, mentre i solai sono del tipo latero cemento gettati in opera. La copertura è a due falde inclinate realizzate con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti di tutti gli ambienti e i rivestimenti di bagni e cucina sono in gress; gli infissi interni sono in alluminio e chiusura esterna con persiane in alluminio.

L'appartamento in oggetto è fornito dei seguenti impianti: impianto elettrico ed idrico sottotraccia; impianto di video-citofono; impianto di scarico delle acque bianche e nere allacciate alla rete fognaria pubblica; impianto telefonico sottotraccia; impianto televisivo sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia e piastre radianti.

Non è dotata di alcuna pertinenza. Gli impianti rinnovati in tempi recenti sono stati eseguiti in economia pertanto non risultano certificazioni che ne attestino la conformità.

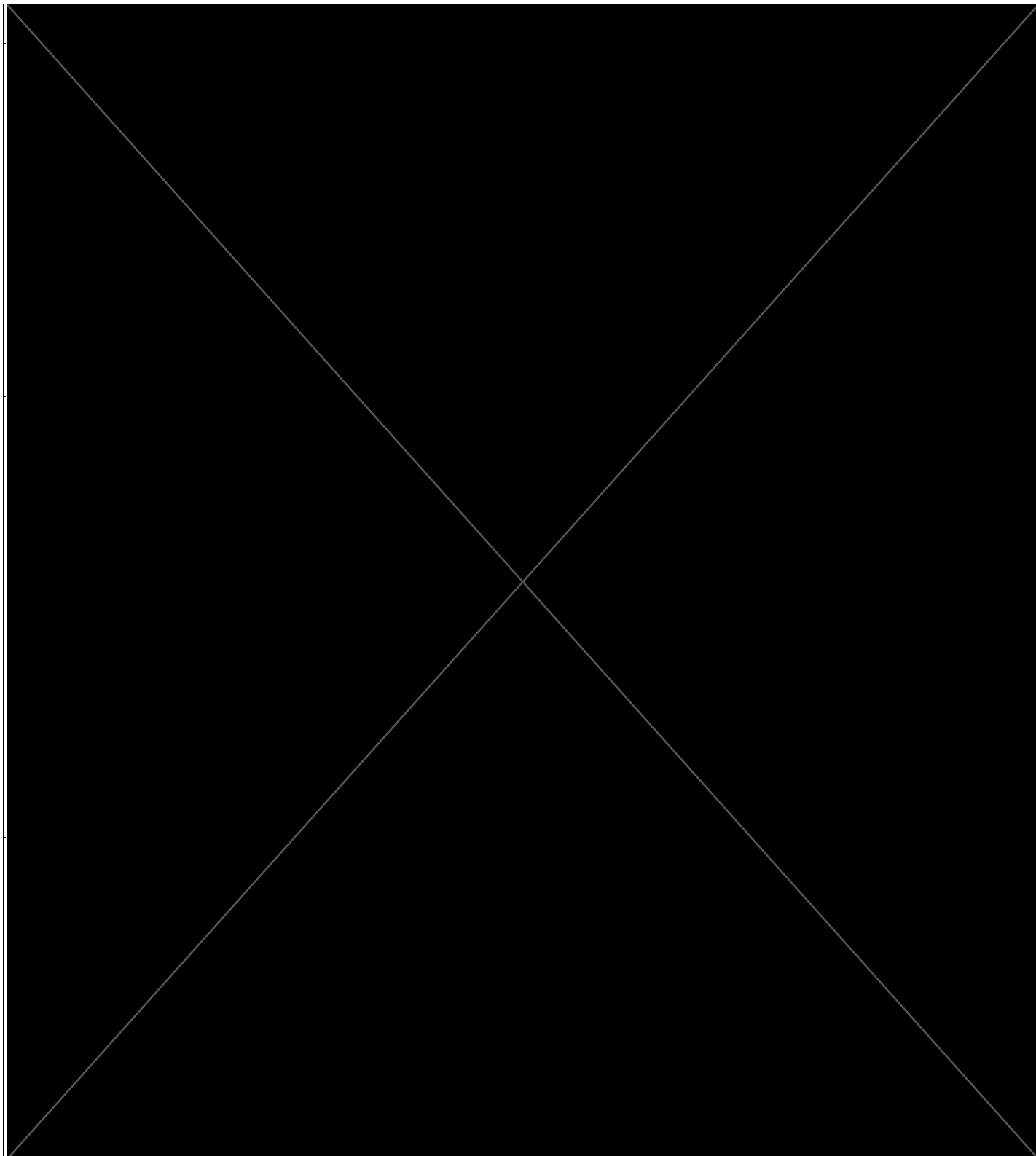
L'abitazione si sviluppa all'interno di una forma pressoché rettangolare allungata, circa 9,00 x 16,00 mt, ed è esposta su tre lati, a Nord, ad Est e a Sud mentre è chiusa sul lato Ovest. L'ingresso da via Kennedy si trova al piano terra mentre nella parte opposta gli ambienti interni si affacciano su via Narzisi ad un livello superiore.

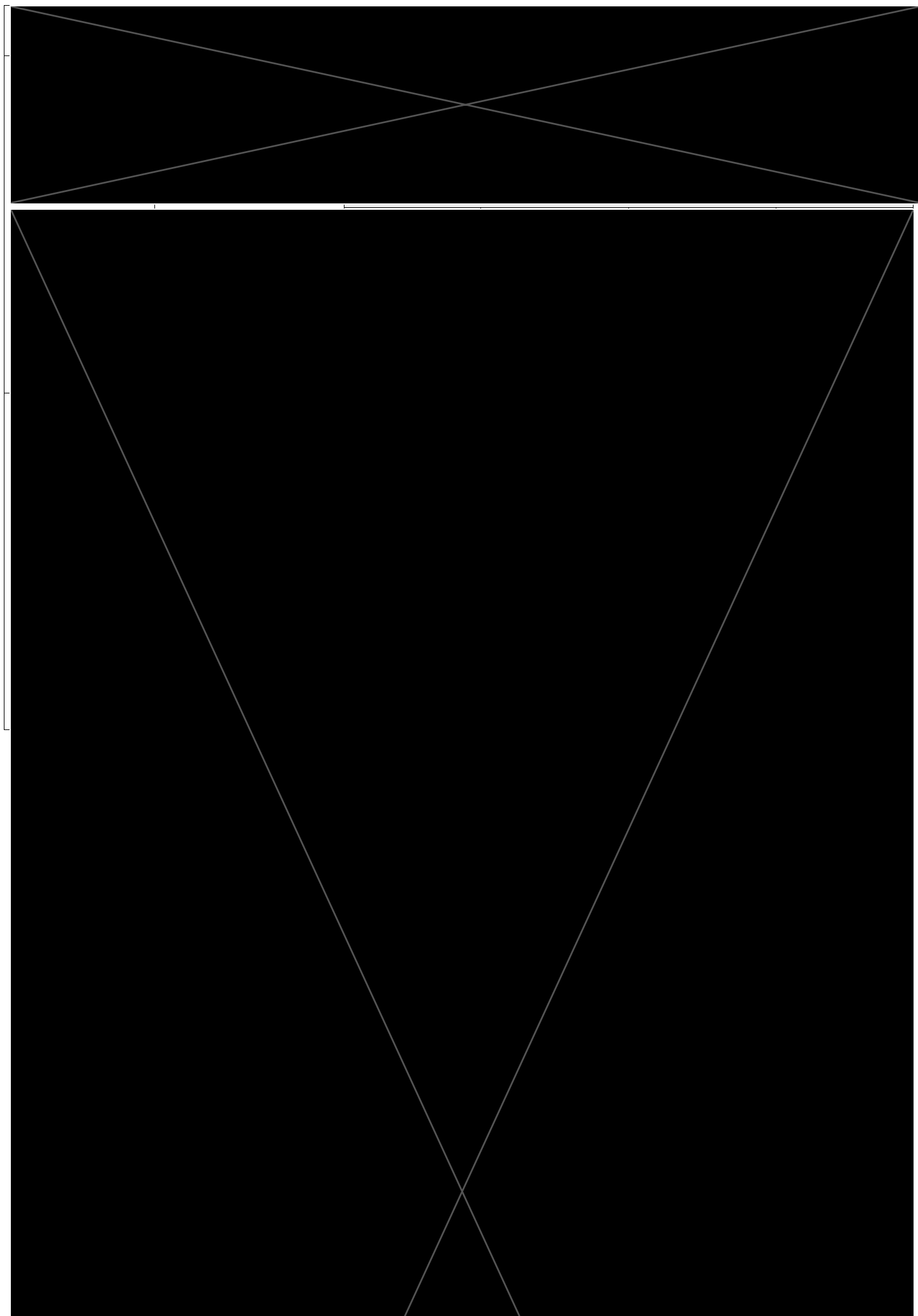


STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è abitato dalla odierna debitrice [REDACTED] risulta essere il suo attuale luogo di residenza [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI







FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 12/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

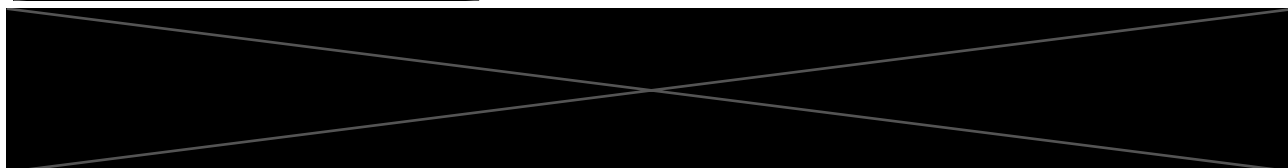
Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 15/02/2024

Reg. gen. 7774 - Reg. part. 6229

Quota: Intera



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia ricade, nel vigente Piano di Fabbricazione approvato con decreto n. 366/D.R.U. del 13 dicembre 1977, in zona B2 - "tessuto urbano parzialmente o interamente edificato diverso dalla zona A".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla documentazione presente all'ufficio tecnico del Comune non si rileva Certificato di agibilità/abitabilità rilasciato.

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione in oggetto è stato realizzato nel 1962 senza titolo edilizio. Successivamente è stata presentata istanza di condono edilizio n. 5 prot. n. 8999 del 27/12/1985 ai sensi della L. 47/85. La concessione edilizia in sanatoria è stata rilasciata dal Comune di Belmonte Mezzagno in data 31/12/2007 con prot. n. 55/2007. Con tale titolo è stato regolarizzato l'intero fabbricato composto da cinque elevazioni fuori terra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'abitazione in tempi recenti ha subito modifiche nella distribuzione interna ed è stato chiuso un balcone, quello prospiciente via I Maggio, con una struttura removibile in alluminio e vetro. Tali modifiche sono state apportate senza titolo edilizio pertanto sarà necessario presentare una CILA tardiva per la regolarizzazione. I costi sono pari a 3000,00 (obblazioni, diritti d'istruttoria, variazione catastale, spese tecniche).

Il bene è stato registrato al Catasto Energetico con la Classe Energetica "G" (cfr. All. D1 - Visura Catasto Energetico)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio di cui fa parte il bene pignorato non è stato costituito essendo il numero degli immobili del fabbricato inferiore al numero minimo legale.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via John Fitzgerald Kennedy n.120, piano 2

Appartamento al secondo piano senza ascensore facente parte di un fabbricato in linea situato nel centro abitato di Belmonte Mezzagno (PA) prospiciente l'asse principale della città. Il contesto è composto da edifici residenziali a media densità, negozi e supermercati. Nelle vicinanze si rileva la presenza di un' Istituto Comprensivo Statale a 450 mt, la guardia medica a 500 mt, il Municipio a 350 mt. Belmonte Mezzagno è una città distante 26 Km da Palermo che consta di 10.813 abitanti ed è posta su un'altura a circa 360 mt sul livello del mare.

L'abitazione in esecuzione è composto da un ampio ingresso, un soggiorno, una cucina, un bagno, due ripostigli, una camera da letto oltre un balcone chiuso a veranda ed un balcone che si affaccia sulla retrostante via Edoardo Narzisi. Il bene si sviluppa su 123,90 mq di superficie calpestabile interna e 18,45 mq di superficie esterna (n. 3 balconi).



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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

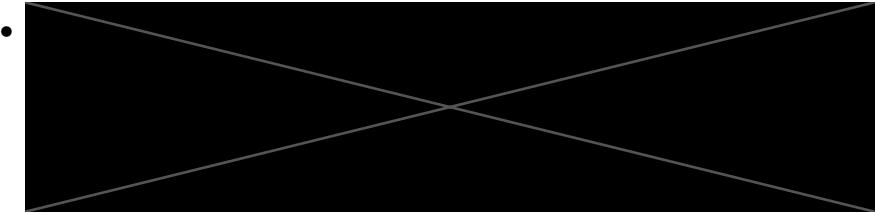
Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. In particolare agli atti è presente il Certificato Notarile del 29 febbraio 2024 del Notaio XXXXXXXXXX nel quale risulta la storia del dominio dell'immobile pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché il certificato delle iscrizioni e trascrizioni relativo allo stesso bene.

Il CTU ha rilevato agli atti la presenza dei documenti catastali non aggiornati per cui ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa, la visure e la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



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

- [REDACTED]

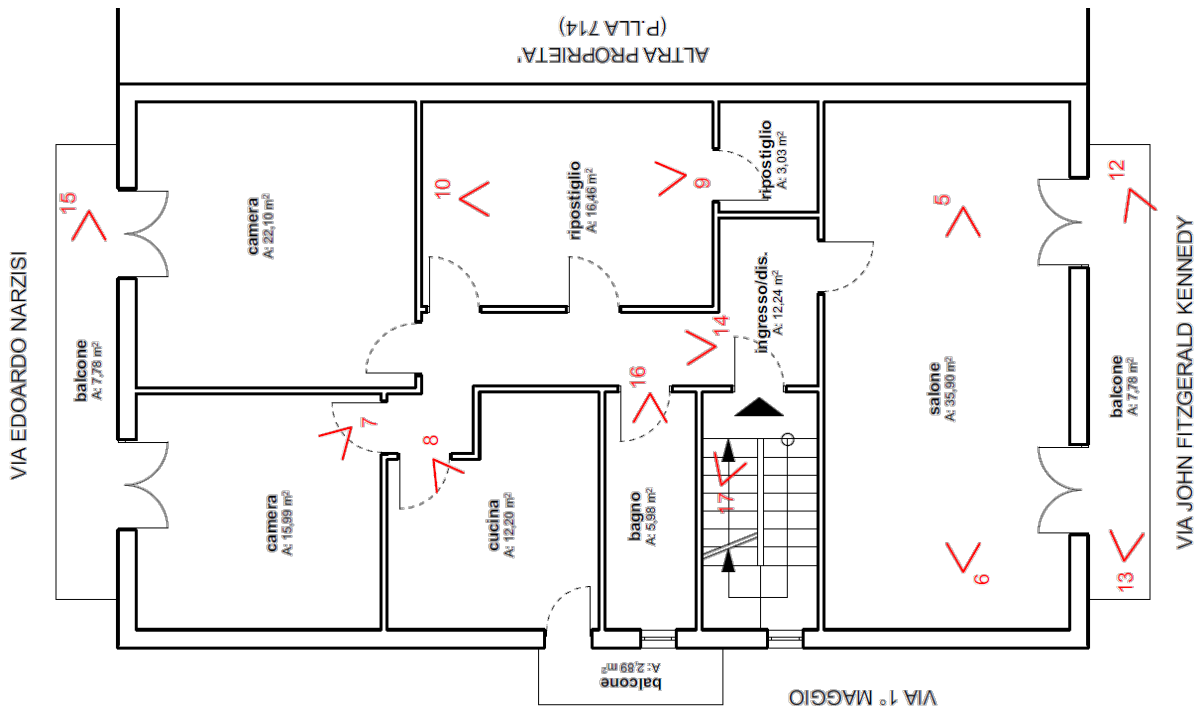
Il CTU ha prelevato il certificato di stato civile presso il Comune di Belmonte Mezzagno (v. All. A) [REDACTED]

CONFINI

Il bene confina: a Nord con via John Fitzgerald Kennedy; [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	129,90 mq	143,12 mq	1	143,12 mq	3,00 m	Secondo
Balcone	18,45 mq	18,45 mq	0,3	5,53 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				148,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,65 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

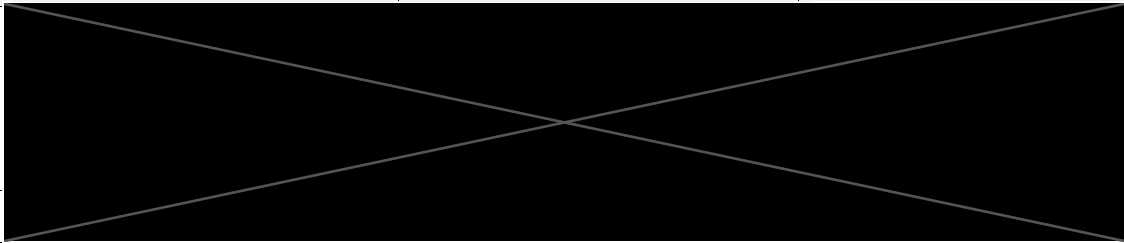
Nella valutazione comparativa si considera come termine di paragone la superficie convenzionale. Essa viene calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98 e cioè:

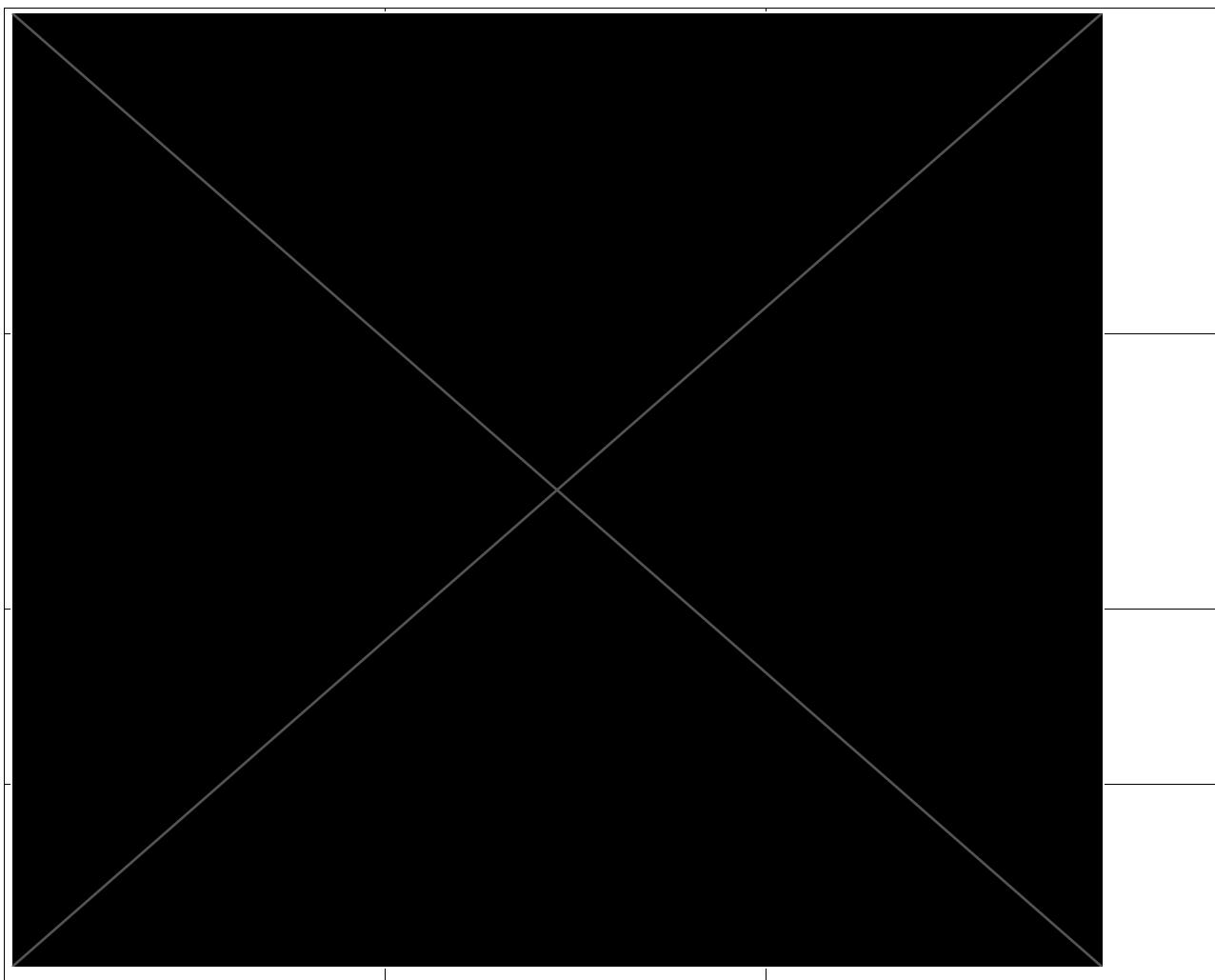
Criteri generali

- 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.
 - 4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.
- 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
		



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	713	5		A3	4	6,5 vani	140 mq	369,27 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Il CTU ha prelevato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo le visure, la planimetria, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa aggiornati. (v. All. A2). Dal confronto con quanto rilevato in fase di sopralluogo non si rilevano difformità.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'appartamento risulta di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] ed attualmente risulta libero.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta in sufficiente stato di manutenzione. Il bene presenta finiture ed impianti di vecchia data.

PARTI COMUNI

Si considerano parti comuni oltre le strutture portanti dell'edificio, anche i prospetti e la copertura (cfr. All. A2 - Elenco subalterni ed elaborato planimetrico) oltre la scala di accesso comune alle proprietà dello stesso stabile individuati con i subb. 4 e 6.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'indagine della documentazione acquisita non risultano in essere alcuna servitù e limitazioni all'uso del bene.

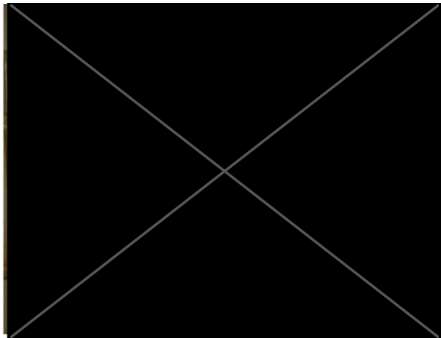
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato edificato nel 1962. La struttura principale è di tipo misto (muratura/cemento armato): i muri perimetrali sono in stati realizzati in muratura con conci di pietra ben squadrate ed in conci di tufo, mentre i solai sono del tipo latero cemento gettati in opera. La copertura è a due falde inclinate realizzate con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi. Le pareti interne sono intonacate e rivestite con carta da parati mentre quelle esterne sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti di tutti gli ambienti e i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica; gli infissi esterni sono in legno e chiusura esterna con persiane in legno.

L'appartamento in oggetto è fornito dei seguenti impianti: impianto elettrico ed idrico sottotraccia; impianto citofonico; impianto di scarico delle acque bianche e nere allacciate alla rete fognaria pubblica; impianto telefonico sottotraccia; impianto televisivo sotto traccia. Non è presente impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico.

Non è dotata di alcuna pertinenza. Gli impianti non sono stati modificati rispetto a quanto dichiarato nella relazione tecnica allegata all'istanza di sanatoria del 1985.

L'abitazione si sviluppa all'interno di una forma pressoché rettangolare allungata, circa 9,00 x 16,00 mt, ed è esposta su tre lati, a Nord, ad Est e a Sud mentre è chiusa sul lato Ovest. L'accesso al bene avviene da via Kennedy al numero civico 105 attraverso scala condominiale.



5



7



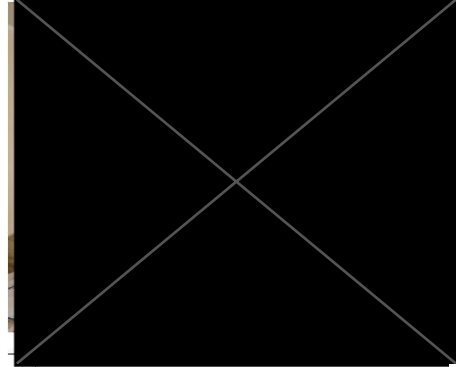
8



9



11



14



16



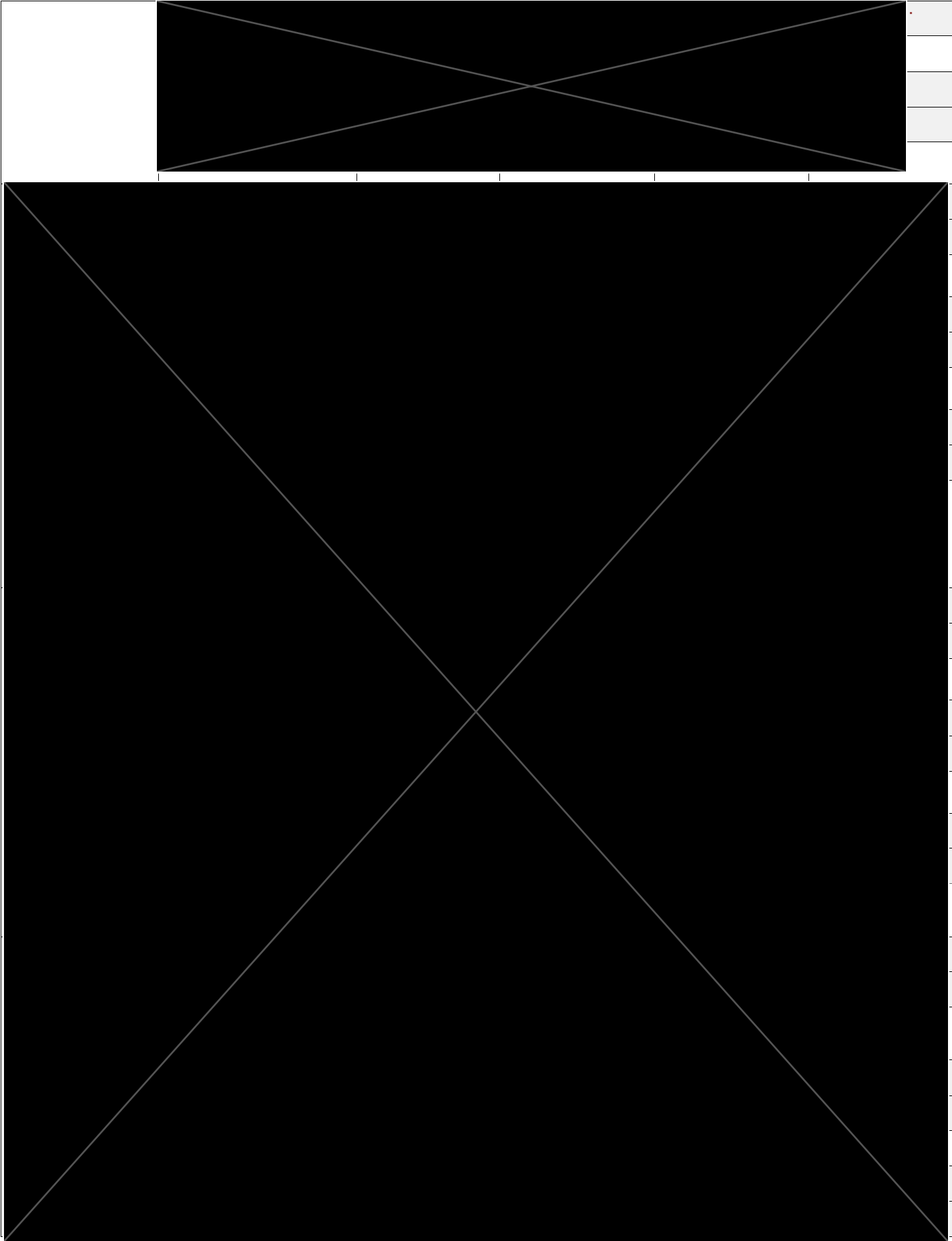
2

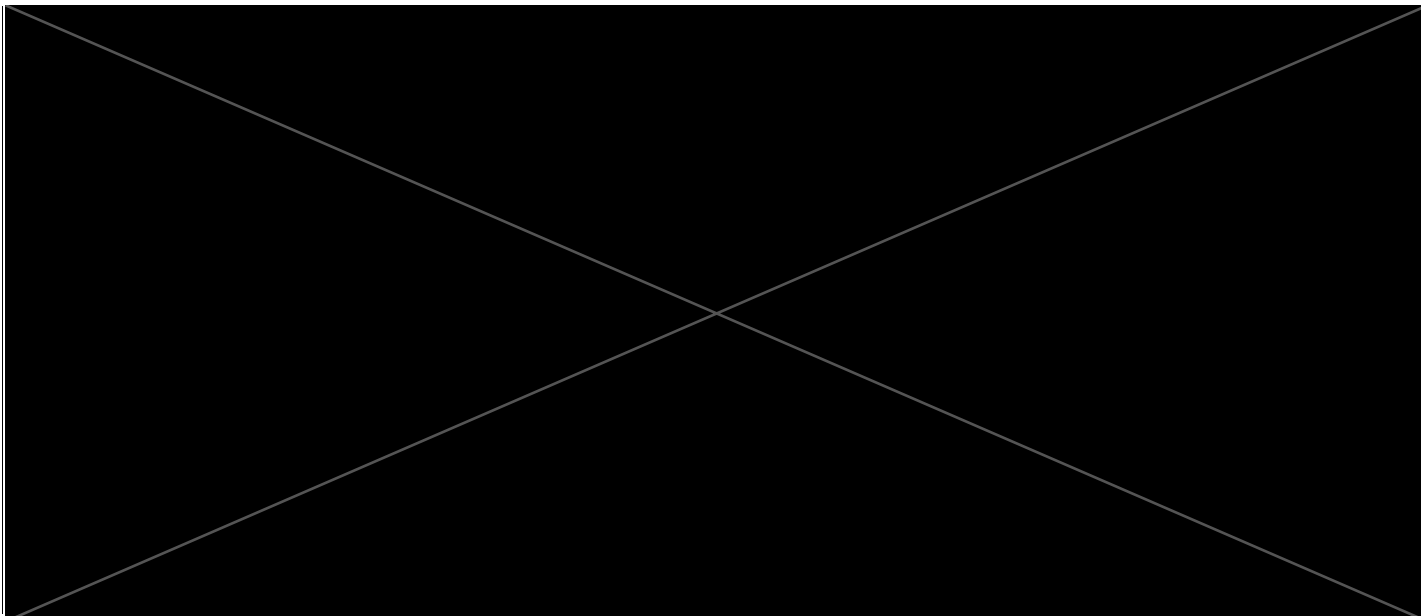
STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile si trova allo stato libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

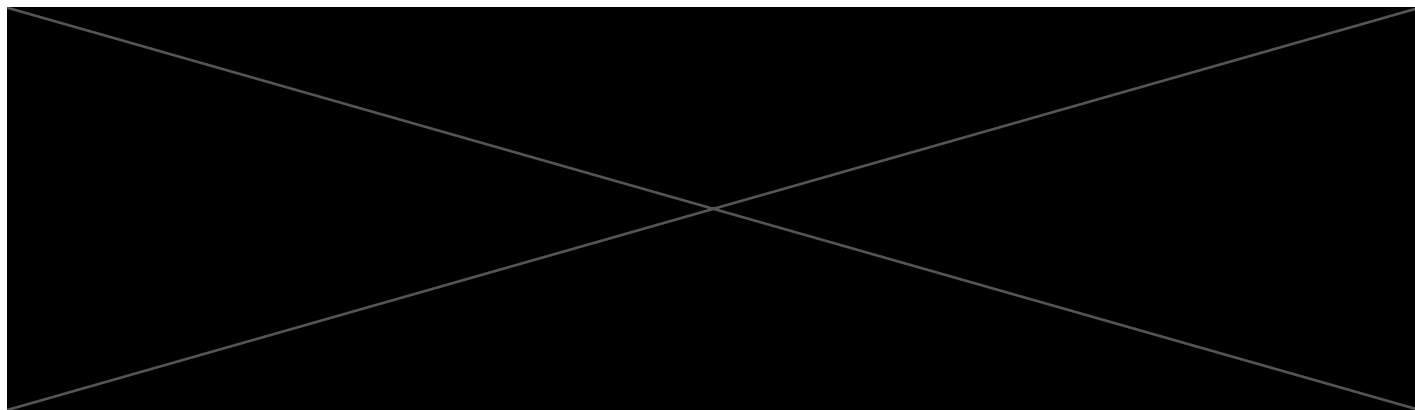
Periodo	Proprietà	Atti
Redacted content		





Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

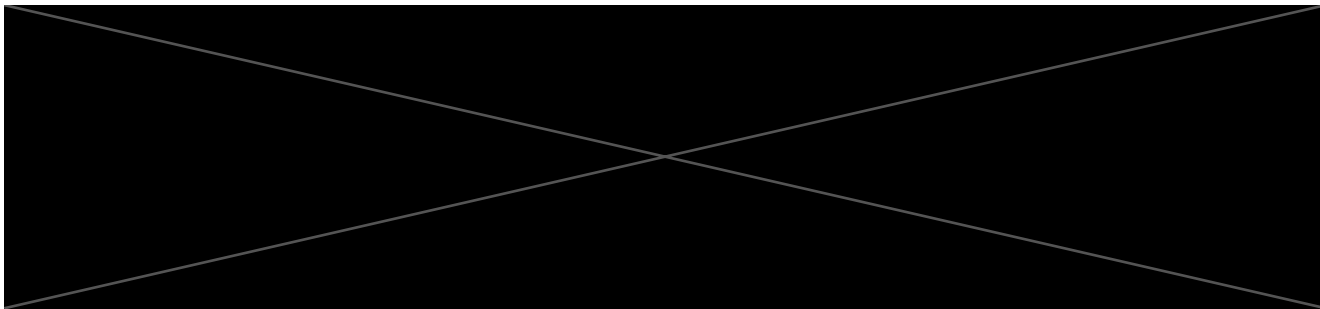


FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 12/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 15/02/2024



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia ricade, nel vigente Piano di Fabbricazione approvato con decreto n. 366/D.R.U. del 13 dicembre 1977, in zona B2 - "tessuto urbano parzialmente o interamente edificato diverso dalla zona A".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla documentazione presente all'ufficio tecnico del Comune non si rileva Certificato di agibilità/abitabilità rilasciato.

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione in oggetto è stato realizzato nel 1962 senza titolo edilizio. Successivamente è stata presentata [REDACTED] [REDACTED] La concessione edilizia in sanatoria è stata rilasciata dal Comune di Belmonte Mezzagno in data 31/12/2007 [REDACTED] Con tale titolo è stato regolarizzato l'intero fabbricato composto da cinque elevazioni fuori terra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile non presenta difformità rispetto a quanto rappresentato nei grafici allegati all'istanza di condono edilizio del 27/12/1985.

Il bene è stato registrato al Catasto Energetico con la Classe Energetica "G" (cfr. All. D1 - Visura Catasto Energetico)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio di cui fa parte il bene pignorato non è stato costituito essendo il numero degli immobili del fabbricato inferiore al numero minimo legale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I lotto posto in vendita sono due:

LOTTO 1 appartamento individuato al catasto fabbricati al foglio 13 p.lla 713 sub 3

LOTTO 2 appartamento individuato al catasto fabbricati al foglio 13 p.lla 713 sub 5

Entrambi si trovano nel centro abitato di Belmonte Mezzagno (PA).

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione dei beni pignorati è il Market Comparison Approtch (MCA) o Metodo del confronto di Mercato.

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.

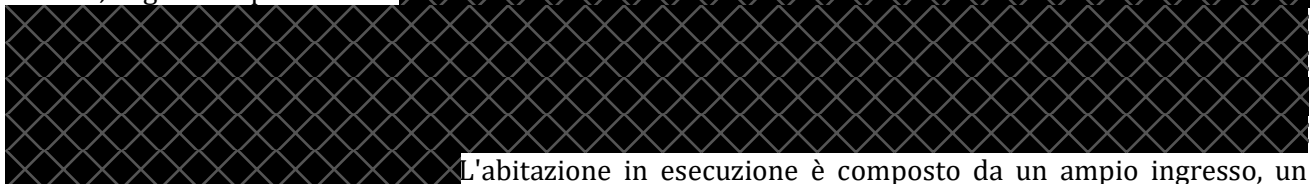
Le indicazioni fornite dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale sono a nostro parere rappresentative delle situazioni di mercato alla data della presente valutazione.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via John Fitzgerald Kennedy n.118, piano Terra

Appartamento al piano terra di un fabbricato in linea situato nel centro abitato di Belmonte Mezzagno (PA) prospiciente l’asse principale della città. Il contesto è composto da edifici residenziali a media densità, negozi e supermercati.



L’abitazione in esecuzione è composto da un ampio ingresso, un soggiorno, una cucina, un bagno, due ripostigli, una camera da letto oltre un balcone chiuso a veranda ed un balcone che si affaccia sulla retrostante via Edoardo Narzisi.

Il bene si sviluppa su 123,40 mq di superficie calpestabile interna e 10,67 mq di superficie esterna (balcone, veranda).



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

Valore di stima del bene: € 93.827,94

I valori OMI aggiornati al 1^ semestre 2024 (ultimi disponibili) riportano per la tipologia in esame e nella zona di Belmonte Mezzagno risultano variare da un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 590,00 €/mq (cfr. All. E1 - Comparabili)

Il CTU ha consultato gli annunci di zona ed in base alle caratteristiche tipologiche del bene in esame ha rilevato tre comparabili.

Per il Calcolo del valore di mercato in base all'MCA si rimanda all'allegato "F1".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Belmonte Mezzagno (PA) - Via John Fitzgerald Kennedy n.118, piano Terra	145,02 mq	647,00 €/mq	€ 93.827,94	100,00%	€ 93.827,94
				Valore di stima:	€ 93.827,94

Valore di stima: € 93.827,94

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Regolarizzazione delle difformità riscontrate	3000,00	€

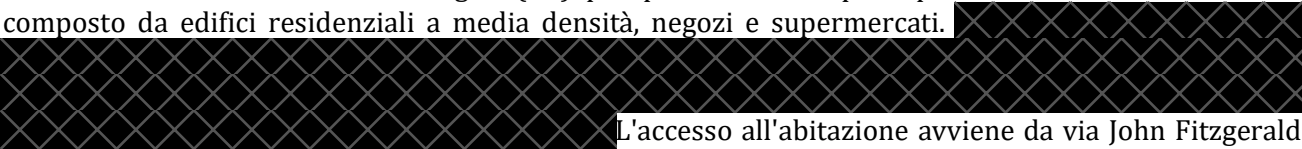
Valore finale di stima: € 76.753,75

Al valore commerciale risultante dal metodo MCA si deve considerare la detrazione pari a 15% al fine di considerare i rischi per la vendita a seguito di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Inoltre sono stati decurtati i costi di regolarizzazione per le difformità riscontrate (cfr. All. B1-Confronto planimetrico tra Rilievo/Catastale) pari ad € 3000 (oblazioni, diritti d'istruttoria, variazione catastale, spese tecniche).

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via John Fitzgerald Kennedy n.120, piano 2

Appartamento al secondo piano senza ascensore facente parte di un fabbricato in linea situato nel centro abitato di Belmonte Mezzagno (PA) prospiciente l'asse principale della città. Il contesto è composto da edifici residenziali a media densità, negozi e supermercati.



L'accesso all'abitazione avviene da via John Fitzgerald

Kennedy ai numero civico 120. Il fabbricato in cui si trova il bene in oggetto si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato ed è composto da 4 appartamenti ed un magazzino. L'abitazione in esecuzione è composto da un ampio ingresso, un soggiorno, una cucina, un bagno, due ripostigli, una camera da letto oltre un balcone chiuso a veranda ed un balcone che si affaccia sulla retrostante via Edoardo Narzisi.

Il bene si sviluppa su 123,90 mq di superficie calpestabile interna e 18,45 mq di superficie esterna (n. 3 balconi).

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 13, Part. 713, Sub. 5**, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 57.824,85

I valori OMI aggiornati al 1^ semestre 2024 (ultimi disponibili) riportano per la tipologia in esame e nella zona di Belmonte Mezzagno risultano variare da un minimo di 305,00 €/mq ad un massimo di 440,00 €/mq (cfr. All. E2 - Comparabili)

Il CTU ha consultato gli annunci di zona ed in base alle caratteristiche tipologiche del bene in esame ha rilevato tre comparabili. Per il Calcolo del valore di mercato in base all'MCA si rimanda all'allegato "F2".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Belmonte Mezzagno (PA) - Via John Fitzgerald Kennedy n.120, piano 2	148,65 mq	389,00 €/mq	€ 57.824,85	100,00%	€ 57.824,85
				Valore di stima:	€ 57.824,85

Valore di stima: € 57.824,85

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 49.151,12

Al valore commerciale risultante dal metodo MCA si deve considerare la detrazione pari a 15% al fine di considerare i rischi per la vendita a seguito di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Al fine di dare inizio al mandato conferitogli il sottoscritto CTU ha effettuato un sopralluogo in data 24/05/2024, presso i beni oggetto di pignorato in via John Fitzgerald Kennedy. In presenza dell'avv. Sergio Oliva, custode nominato per la procedura in oggetto, e [redacted]

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 13/01/2025

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


ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All. A - Certificati di residenza e stato civile
- ✓ Altri allegati - All. B - Atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - All. C - Documentazione edilizio-urbanistica
- ✓ Altri allegati - All. D - Ispezione Ipotecaria
- ✓ Altri allegati - All. A1 - LOTTO 1, Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - All. B1 - LOTTO 1, Documentazione grafica
- ✓ Altri allegati - All. C1 - LOTTO 1, Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - All. D1 - LOTTO 1, Visura Catasto Energetico
- ✓ Altri allegati - All. E1 - LOTTO 1, Comparabili
- ✓ Altri allegati - All. F1 - LOTTO 1, STIMA CON METODO MARKET COMPARISON APPROACH
- ✓ Altri allegati - All. A2 - LOTTO 2, Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - All. B2 - LOTTO 2, Documentazione grafica
- ✓ Altri allegati - All. C2- LOTTO 2, Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - All. D2 - LOTTO 2, Visura Catasto Energetico
- ✓ Altri allegati - All. E2 - LOTTO 2, Comparabili
- ✓ Altri allegati - All. F2 - LOTTO 2, STIMA CON METODO MARKET COMPARISON APPROACH

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via John Fitzgerald Kennedy n.118, piano Terra

Appartamento al piano terra di un fabbricato in linea situato nel centro abitato di Belmonte Mezzagno (PA) prospiciente l'asse principale della città. Il contesto è composto da edifici residenziali a media densità, negozi e supermercati.

L'accesso all'abitazione avviene da via John Fitzgerald Kennedy ai numero civico 118. Il fabbricato in cui si trova il bene in oggetto si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato ed è composto da 4 appartamenti ed un magazzino. L'abitazione in esecuzione è composto da un ampio ingresso, un soggiorno, una cucina, un bagno, due ripostigli, una camera da letto oltre un balcone chiuso a veranda ed un balcone che si affaccia sulla retrostante via Edoardo Narzisi. Il bene si sviluppa su 123,40 mq di superficie calpestabile interna e 10,67 mq di superficie esterna (balcone, veranda). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 713, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia ricade, nel vigente Piano di Fabbricazione approvato con decreto n. 366/D.R.U. del 13 dicembre 1977, in zona B2 - "tessuto urbano parzialmente o interamente edificato diverso dalla zona A".

Prezzo base d'asta: € 76.753,75

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via John Fitzgerald Kennedy n.120, piano 2

Appartamento al secondo piano senza ascensore facente parte di un fabbricato in linea situato nel centro abitato di Belmonte Mezzagno (PA) prospiciente l'asse principale della città. Il contesto è composto da edifici residenziali a media densità, negozi e supermercati.

L'accesso all'abitazione avviene da via John Fitzgerald Kennedy ai numero civico 120. Il fabbricato in cui si trova il bene in oggetto si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato ed è composto da 4 appartamenti ed un magazzino. L'abitazione in esecuzione è composto da un ampio ingresso, un soggiorno, una cucina, un bagno, due ripostigli, una camera da letto oltre un balcone chiuso a veranda ed un balcone che si affaccia sulla retrostante via Edoardo Narzisi. Il bene si sviluppa su 123,90 mq di superficie calpestabile interna e 18,45 mq di superficie esterna (n. 3 balconi). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 713, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia ricade, nel vigente Piano di Fabbricazione approvato con decreto n. 366/D.R.U. del 13 dicembre 1977, in zona B2 - "tessuto urbano parzialmente o interamente edificato diverso dalla zona A".

Prezzo base d'asta: € 49.151,12

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.753,75

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - Via John Fitzgerald Kennedy n.118, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 713, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	145,02 mq
Stato conservativo:	L'abitazione si presenta in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento al piano terra di un fabbricato in linea situato nel centro abitato di Belmonte Mezzagno (PA) prospiciente l'asse principale della città. Il contesto è composto da edifici residenziali a media densità, negozi e supermercati. L'accesso all'abitazione avviene da via John Fitzgerald Kennedy al numero civico 118. Il fabbricato in cui si trova il bene in oggetto si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato ed è composto da 4 appartamenti ed un magazzino. L'abitazione in esecuzione è composta da un ampio ingresso, un soggiorno, una cucina, un bagno, due ripostigli, una camera da letto oltre un balcone chiuso a veranda ed un balcone che si affaccia sulla retrostante via Edoardo Narzisi. Il bene si sviluppa su 123,40 mq di superficie calpestabile interna e 10,67 mq di superficie esterna (balcone, veranda).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento è abitato dalla odierna debitrice		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.151,12

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - Via John Fitzgerald Kennedy n.120, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 713, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	148,65 mq
Stato conservativo:	L'abitazione si presenta in sufficiente stato di manutenzione. Il bene presenta finiture ed impianti di vecchia data.		
Descrizione:	Appartamento al secondo piano di un fabbricato in linea situato nel centro abitato di Belmonte Mezzagno (PA) prospiciente l'asse principale della città. Il contesto è composto da edifici residenziali a media densità, negozi e supermercati. L'accesso all'abitazione avviene da via John Fitzgerald Kennedy al numero civico 120. Il fabbricato in cui si trova il bene in oggetto si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato ed è composto da 4 appartamenti ed un magazzino. L'abitazione in esecuzione è composta da un ampio ingresso, un soggiorno,		

	una cucina, un bagno, due ripostigli, una camera da letto oltre un balcone chiuso a veranda ed un balcone che si affaccia sulla retrostante via Edoardo Narzisi. Il bene si sviluppa su 123,90 mq di superficie calpestabile interna e 18,45 mq di superficie esterna (n. 3 balconi).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero