
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Toscano Sebastiana, nell'Esecuzione Immobiliare 157/2021 del R.G.E.

Promossa da

Contro

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 157/2021 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15

INCARICO

All'udienza del 11/03/2022, il sottoscritto Arch. Toscano Sebastiana, con studio in Via Francesco Lo Jacono, 102 - 90144 - Palermo (PA), email nellatoscano@msn.com, PEC sebastiana.toscano@archiworldpec.it, Tel. 091 306953, Fax 091 306953, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/03/2022 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 Asciutto n°62-64, edificio 1, piano T-1-2-3

DESCRIZIONE

Immobile in Belmonte Mezzagno (PA) Via Asciutto n°62-64, composto di numero quattro piani fuori terra. Allo stesso si accede dalla Via Asciutto n° 62-64, nonchè dalla via Pozzo. L'immobile al piano terra è composto di un vano, nonchè da ripostigli di cui uno ricavato nel sottoscala, di un vc, e di un angolo cottura in muratura. Al piano primo si accede da una scala posta di fronte l'ingresso principale. Quest'ultimo è composto di un vano, di un servizio wc, di numero due ripostigli, di cui uno ricavato nel sottoscala. Allo stesso è, altresì, annesso un balcone che si sviluppa su due lati dell'edificio: Via Pozzo e Via asciutto. Al piano secondo si accede dal predetto vano scala, che immette nel corridoio dove si aprono le porte di accesso al vano letto ed a un'altro piccolo vano direttamente comunicante con il wc doccia, nonchè con il vano porta di accesso al vano scala, che conduce al piano terzo. Quest'ultimo è composto di un solo vano adibito a Cucina e di una terrazza dove sono ubicati un angolo cottura in muratura ed il serbatoio idrico munito di motorino elettrico.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Asciutto n°62-64, edificio 1, piano T-1-2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

l'immobile confina con la Via Asciutto, a sx guardando il prospetto principale, con la Via Pozzo, a dx con proprietà e sul retrospetto con proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
balconi	34,23 mq	34,23 mq	0,25	8,56 mq	0,00 m	
Abitazione	131,48 mq	151,20 mq	1,00	151,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				159,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,76 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 23/11/1987		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 999 Categoria A6

		Cl.3, Cons. 3,5 Piano T-1
Dal 23/11/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 999 Categoria A4 Cl.8, Cons. 7 vani Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 18/01/2008		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 999 Categoria A4 Cl.8, Cons. 7 vani
Dal 02/03/2012 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 999 Categoria A4 Cl.8, Cons. 7 vani Superficie catastale Totale: 170 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 161 mq Rendita € 238,60 Piano T-1-2-3

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	999			A4	8	7	Totale: 170 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 161 mq	238,6 €	T-1-2-3		

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è risultato adibito ad abitazione degli esecutati e al momento del sopralluogo si trovava in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di antica costruzione è stato realizzato con muratura portante.

l'altezza utile del PT è di ml. 3,45

la struttura verticale è in muratura in buono stato di manutenzione, le pareti interne sono regolarmente intonacate e tinteggiate e , altresì quelle esterne. Il basamento del prospetto principale è rivestito con elementi di pietra;

La copertura è a falda spiovente con riestimento di tegole poggiate su travi e tavolato di legno.

Il pavimento di tutti gli ambienti è di ceramica di colore marrone;

Gli insissi interni tranne due, di legno laminato, sono tutti mancanti;

Gli infissi esterni del piano terra e piano primo sono di legno verniciato e vetro, mentre quelli dei piano decondo e terzo sono in alluminio e vetro;

Le scale interne in c.a. sono rivestite con la stre di marmo;

L'impianto idrico ed elettrico sono regolarmente collocatii sotto traccia;

Nel wc di PT vi è il vaso e un lavabo con rubinetto diacciaio e le pareti sono parzialmente piastrellate;

Nelwc di p.1° vi sono installati: Vaso, lavabo a colonna, bidet muniti di rubinetteria di acciaio e le pareti sono parzialmente piastrellate;

Nel bagno wc di piano secono vi sono installati il vaso , il lavabo, il bidet ed il box doccia con rubinetti d'acciaio, le pareti interne sono altresì parzialemnete piastrellate.

L'immobile è munito di impianto citofonico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dai loro tre figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 30/06/1987 al 21/02/2008	nessuno			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2008 al 31/03/2011	Donazione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	MESSANA MARIA ANGELA Sede PALERMO (PA)	28/02/2008	8818	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2011 al 02/03/2012	ricongiungimento usufrutto			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Pubblico ufficiale ROMANO Sede BELMONTE MEZZAGNO (PA)	31/03/2011		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2012 al 16/11/2015	ricongiungimento usufrutto in morte di Traina Giuseppa			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Pubblico ufficiale ROMANO Sede BELMONTE MEZZAGNO (PA)			

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2015		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LUNETTA MAURIZIO Sede SAN GIUSEPPE JATO (PA)	16/11/2015	21101	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di palermo aggiornate al 30/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a palermo il 30/12/2021
Reg. gen. 61133 - Reg. part. 47796
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato chiesta la concessione in sanatoria al Comune di Belmonte Mezzagno, che , però, non è stato in grado di reperire la medesima, così come comunicato alla scrivente con nota protocollo n° 11217 de 03.08.2022, che si allega alla presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come leggesi nell'atto di donazione in notar Maria ANgela Messina repertorio n.8818 del 21.02.2008, l'immobile

"nella sua originaria consistenza, già piano terra e primo con area libera soprastante, in forza dell'atto di vendita ai rogiti del Notaio Santi Giuseppe Bruno già da Palermo, Rep.n.25469/4899 del 25 giugno 1964, registrato a Palermo il 14 luglio 1964 al n.772 ed ivi trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 21 luglio 1964 ai nn.23738/20442, da potere di nato a Belmonte Mezzagno il 20 novembre 1919 (e per avere sopraelevatosuccessivamente il piano secondo e terzo a propria cura e spese).

Nello stesso si legge. altresì, che sono state apportate modifiche, nell'anno 1965, consistenti nella sopraelevazione dei piani secondo e terzo in assenza di licenza o concessione edilizia ma per le stesse è stata presentata, presso il Comune di Belmonte Mezzagno, domanda di concessione in sanatoria, ai sensi della legge n.47/85, con n.2 modelli 47/85-B e 47/85-R, in data 31 marzo 1987, prot.n.2955, progressivi n.0757852607 e n.0757852607/1 ... -che è stata pagata l'intera oblazione liquidata, su c/c postale n.255000 intestato all'Amministrazione P.T. -

Oblazione Abusivismo Edilizio, giusta ricevuta di versamento n.459 del 27 marzo 1987 dell'Ufficio Postale di Belmonte Mezzagno già di lire 269.000;

- che la predetta domanda di concessione in sanatoria è fedele, che le opere abusive non rientrano tra quelle non

suscettibili di sanatoria ai sensi delle sopracitate leggi e che, in generale, nulla osta per il rilascio della concessione in sanatoria;

-che non è stata notificata dal Comune di Belmonte Mezzagno alcuna richiesta di integrazione di cui al vigente comma quarto dell'art.39 della legge 724/94, rimasta tuttora inevasa o evasa fuori dal termine di tre mesi ivi previsto pena l'improcedibilità della domanda;

- che successivamente alla presentazione della domanda in sanatoria all'immobile in oggetto non sono state apportate modifiche soggette a licenza o concessione edilizia o autorizzazione;

- ai sensi dell'art.32, comma 3, della legge 28 febbraio 1985 n.47, introdotto dall'art.2, comma 44, della legge 23 dicembre 1996 n.662, che l'area su cui insistono i fabbricati oggetto del presente atto e per i quali è stata presentata domanda di concessione in sanatoria, non ricade fra quelle sottoposte ai vincoli di cui alle leggi n.1089/39, n.1497/1939 e n.431/85, nonché ai vincoli idrogeologici o di falde idriche, nè relativi a parchi o aree protette nazionali e regionali."

Al fine di accertare quanto sopra la scrivente , con note inoltrate al Comune di Belmonte Mezzagno ha richiesto reiteratamente copia delle domanda di concessione in sanatoria di cui si fa riferimento nell'atto di C/V.

Con nota protocollo n°11217 del 03.08.2022 il responsabile del servizio UTC arch. Buttacavoli Antonino e del geom. G. Romano responsabile del procedimento, che si allega alla presente, ha rappresentato la impossibilità per il Comune di reperire la predetta domanda di concessione in sanatoria e, di conseguenza non si pronuncia, sulla esistenza o meno della concessione in sanatoria e tanto meno sulla regolarità urbanistica o meno dell'immobile.

La scrivente , nel corso del sopralluogo del 01.08.2022 ha chiesto copia della sanatoria all'esecuta, la quale , però, ha riferito di non esserne in possesso e nulla ha saputo riferire circa la sua esistenza o meno.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Considerato che per gli impianti non vi è dichiarazione di conformità, occorre procedere all'acquisizione delle stesse a mezzo di professionista abilitato a tale attività.

Il costo di tale attività si calcola di complessivi €1.000,00.

Per quanto attiene la certificazione energetica si rende necessario prima eseguire le modifiche necessarie al fine di ottenere la stessa.

Il costo delle opere da eseguirsi si possono stabilire di complessivi €5.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile è costituito da un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Ascitutto n°62-64, edificio 1, piano T-1-2-3
Immobile in Belmonte Mezzagno (PA) Via Ascitutto n°62-64, composto di numero quattro piani fuori terra. Allo stesso si accede dalla Via Ascitutto n° 62-64, nonché dalla via Pozzo. L'immobile al piano terra è composto di un vano, nonché da ripostigli di cui uno ricavato nel sottoscala, di un vc, e di un angolo cottura in muratura. Al piano primo si accede da una scala posta di fronte l'ingresso principale. Quest'ultimo è composto di un vano, di un servizio wc, di numero due ripostigli, di cui uno ricavato nel sottoscala. Allo stesso è, altresì, annesso un balcone che si sviluppa su due lati dell'edificio: Via Pozzo e Via ascitutto. Al piano secondo si accede dal predetto vano scala, che immette nel corridoio dove si aprono le porte di accesso al vano letto ed a un'altro piccolo vano direttamente comunicante con il wc doccia, nonché con il vano porta di accesso al vano scala, che conduce al piano terzo. Quest'ultimo è composto di un solo vano adibito a Cucina e di una terrazza dove sono ubicati un angolo cottura in

muratura ed il serbatoio idrico munito di motorino elettrico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 999, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 95.057,20

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile appare opportuno chiarire quali sono i criteri di stima che saranno adottati. Per prima cosa si evidenzia il concetto di valore venale degli immobili. Quest'ultimo è il giusto prezzo che l'immobile ha se immesso nel mercato. Al fine di ricavare detto valore venale si può procedere adottando diversi metodi di stima ed esattamente:

- Il metodo sintetico;
- Il metodo analitico.

Con l'applicazione del metodo sintetico si perviene al giusto valore dell'immobile mediante la comparazione di altri beni analoghi a quello in oggetto per tipologie, caratteristiche costruttive, ubicazione ecc., mentre con l'applicazione del metodo analitico si perviene al prezzo attraverso la capitalizzazione del reddito. Dalla media dei valori così ottenuti si ricava il valore di mercato più probabile dell'immobile.

1) Derminazione del valore venale dell'immobile con il metodo sisintetico o del confronto

Al fine di stabilire il valore di mercato dell'immobile in Belmonte Mezzagno, Via Ascitutto n°62-64, si è reso necessario effettuare indagini di mercato ed a tal proposito sono state consultate le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio ed è stato, quindi, possibile stabilire che per immobili ubicati nella stessa zona ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello in oggetto il mercato ci dà un valore medio di €. 600,00 /mq . Quindi si ha:

$$\text{mq.}159,76 \times \text{€}.600,00 = \text{€}.95.856,00$$

Ed in cifra tonda il valore di mercato calcolato con il metodo sintetico o del confronto è:

$$V_v = \text{€}. 95.850,00 =$$

2)Determinazione del valore venale dell'immobile con il metodo analitico o della capitalizzazione del reddito. Il reddito lordo annuo per immobili aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto ed ubicati nelle immediate vicinanze può mediamente stabilirsi di €. 2.700,00.

A quest'ultimo bisogna detrarre lo 0,30% per spese di manutenzione e tasse e quindi si ha:

$$\text{€}. 2.700,00 \times 0,30 = \text{€}.810,00 =$$

$$\text{€}.2.700,00 - 810,00 = \text{€}.1.890,00 \text{ (reddito netto annuo)}$$

In considerazione del tipo di questa unità immobiliare fisso il tasso di capitalizzazione del 100 x2,5.

$$V_v = \text{€}.1.890,00 : 2,5 \times 100 = \text{€}.94.500,00$$

Il V_v dell'immobile è dato dalla media aritmetica dei valori sopra ricavati. Quindi si ha:

$$V_v = \frac{1}{2} \times (95.850,00 + 94.500,00) = \text{€}.95.175,00$$

Il valore unitario a mq. dell'immobile è quindi $(\text{€}.95.175,00 : \text{mq}.159,76) = \text{€}.595,74$
ed in cifra tonda €595,00/mq

A tale valore si è pervenuto mediando i valori ottenuti con l'applicazione del metodo sintetico e analitico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Belmonte Mezzagno (PA) - Via Ascitutto n°62-64, edificio 1, piano T-1-2-3	159,76 mq	595,00 €/mq	€ 95.057,20	100,00%	€ 95.057,20
				Valore di stima:	€ 95.057,20

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La concessione in sanatoria di cui si riferisce nell'atto di C/V , come da nota del Comune di Belmonte Mezzagno, non è stata reperita presso lo stesso. In conseguenza di ciò allo stato non è possibile stabilire sulla esistenza o meno della stessa.

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.

Palermo, li 04/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Toscano Sebastiana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 31/05/2022)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura storica e attuale (Aggiornamento al 29/04/2022)
- ✓ N° 30 Foto - foto dell'immobile interno ed esterno (Aggiornamento al 01/08/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 01/08/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - nota prot.11217 del 03.08.2022 del Comune di Belmonte Mezzagno (Aggiornamento al 03/08/2022)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di donazione rep.8818 in notar M.A. Messina del 21.2.2008 (Aggiornamento al 27/02/2028)
- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo planimetrico dell'immobile (Aggiornamento al 01/08/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di matrimonio (Aggiornamento al 03/05/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - certificati di residenza degli esecutati (Aggiornamento al 05/05/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - richiesta al Comune di Belmonte Mezzagno e ricevute (Aggiornamento al 03/05/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - nota al comune di Belmonte Mezzagno di richiesta abitabilità e ricevute di consegna e accettazione (Aggiornamento al 06/06/2022)

- ✓ N° 3 Altri allegati - Richiesta al Comune di Belmonte Mezzagno della concessione in sanatoria e ricevute di consegna e accettazione (Aggiornamento al 06/07/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - richiesta al Comune di Belmonte Mezzagno per accertamento regolarità edilizia dell'immobile (Aggiornamento al 16/05/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Asciutto n°62-64, edificio 1, piano T-1-2-3

Immobile in Belmonte Mezzagno (PA) Via Asciutto n°62-64, composto di numero quattro piani fuori terra. Allo stesso si accede dalla Via Asciutto n° 62-64, nonché dalla via Pozzo. L'immobile al piano terra è composto di un vano, nonché da ripostigli di cui uno ricavato nel sottoscala, di un vc, e di un angolo cottura in muratura. Al piano primo si accede da una scala posta di fronte l'ingresso principale. Quest'ultimo è composto di un vano, di un servizio wc, di numero due ripostigli, di cui uno ricavato nel sottoscala. Allo stesso è, altresì, annesso un balcone che si sviluppa su due lati dell'edificio: Via Pozzo e Via asciutto. Al piano secondo si accede dal predetto vano scala, che immette nel corridoio dove si aprono le porte di accesso al vano letto ed a un'altro piccolo vano direttamente comunicante con il wc doccia, nonché con il vano porta di accesso al vano scala, che conduce al piano terzo. Quest'ultimo è composto di un solo vano adibito a Cucina e di una terrazza dove sono ubicati un angolo cottura in muratura ed il serbatoio idrico munito di motorino elettrico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 999, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato chiesta la concessione in sanatoria al Comune di Belmonte Mezzagno, che , però, non è stato in grado di reperire la medesima, così come comunicato alla scrivente con nota protocollo n° 11217 de 03.08.2022, che si allega alla presente.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 157/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - Via Ascitutto n°62-64, edificio 1, piano T-1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 999, Categoria A4	Superficie	159,76 mq
Stato conservativo:	L'immobile è risultato adibito ad abitazione degli esecutati e al momento del sopralluogo si trovava in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Immobile in Belmonte Mezzagno (PA) Via Ascitutto n°62-64, composto di numero quattro piani fuori terra. Allo stesso si accede dalla Via Ascitutto n° 62-64, nonché dalla via Pozzo. L'immobile al piano terra è composto di un vano, nonché da ripostigli di cui uno ricavato nel sottoscala, di un vc, e di un angolo cottura in muratura. Al piano primo si accede da una scala posta di fronte l'ingresso principale. Quest'ultimo è composto di un vano, di un servizio wc, di numero due ripostigli, di cui uno ricavato nel sottoscala. Allo stesso è, altresì, annesso un balcone che si sviluppa su due lati dell'edificio: Via Pozzo e Via ascitutto. Al piano secondo si accede dal predetto vano scala, che immette nel corridoio dove si aprono le porte di accesso al vano letto ed a un'altro piccolo vano direttamente comunicante con il wc doccia, nonché con il vano porta di accesso al vano scala, che conduce al piano terzo. Quest'ultimo è composto di un solo vano adibito a Cucina e di una terrazza dove sono ubicati un angolo cottura in muratura ed il serbatoio idrico munito di motorino elettrico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dai loro tre figli.		