

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Catania Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2014 del R.G.E.

promossa da

**UNICREDIT s.p.a.**

Partita IVA: 00348170101

vi Alessandro Specchi, n.16

00186 - Roma (RM)

contro



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti .....	9
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	<b>12</b>



## INCARICO

---

Con udienza del 29/10/2014, il sottoscritto Arch. Catania Maria, con studio in Via Giorgio La Pira, 57 - 90018 - Termini Imerese (PA), email mariacatania1986@libero.it, PEC arch.mariacatania@pec.it, Tel. 328 71 58 606, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/04 /2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Piazza Emanuela presso il Tribunale di Termini Imerese.

## 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.89 (Coord. Geografiche: 38.048128, 13.393573)

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un immobile destinato a civile abitazione sito nel centro abitato del Comune di Belmonte Mezzagno (PA) nell'isolato urbano compreso tra le vie John Fitzgerald Kennedy, Rosario di Salvo.

Il corpo di fabbrica è composto da n.4 elevazioni fuori terra.

La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo in linea in muratura portante e copertura piana non praticabile, lo strato di finitura esterno non è definito.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal portone d'ingresso principale sito al civico n.89 della via J.F. Kennedy, che permette di accedere al vano scala, rivestito in marmo e dotato di corrimano in ferro battuto, il quale distribuisce i quattro livelli dell'intero complesso immobiliare.

L'immobile oggetto di stima è censito al N.C.E.U. del Comune di Belmonte Mezzagno (PA) al foglio n.6 particella n.1400 sub.5, piano primo, interno n.1.

L'unità immobiliare è costituita da un ambiente d'ingresso che disimpegna, tre camere da letto e un soggiorno, dotato di balcone prospiciente la via Kennedy, dal quale attraverso un altro disimpegno si raggiungono una cucina, non abitabile, e un w.c..

Lo stato di conservazione generale dell'unità immobiliare è discreto.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via John Fitzgerald Kennedy, n.89

## TITOLARITÀ

---

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

- (Proprietà 1/1)



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

- Bronzollino Benedetto (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, l'edificio destinato a civile abitazione, a 4 elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Belmonte Mezzagno (PA) in via J.F.Kennedy, n.89, identificato al N.C.E.U. del Comune di Belmonte Mezzagno (PA), al foglio n.6, part.lla n.1400, sub.n.5, confina a NORD-OVEST, NORD, NORD-EST con la part.lla n. 207; a EST con la part.lla n. 464; a SUD-EST con la part.lla n.1424, a SUD e SUD-OVEST con la via J.F.Kennedy, sulla quale si affaccia l'ingresso principale; a OVEST con la part.lla n.496; tutte identificate al medesimo foglio di mappa n. 6 del N.C.E.U. del Comune di Belmonte Mezzagno (PA).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,50 mq	93,80 mq	1,00	93,80 mq	3,00 m	Primo
Balcone scoperto	4,20 mq	4,20 mq	0,25	1,05 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>94,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>94,85 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La norma UNI 10750, a cui si è fatto riferimento per valutare la consistenza dell'immobile in oggetto, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale":

<<Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).>>

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/08/1993 al 08/11/2000		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1400, Sub. 5 Categoria A3



		Piano 1
Dal 08/11/2000 al 27/09/2007		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1400, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 267,01 Piano 1
Dal 27/09/2007 al 31/03/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1400, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 267,01 Piano 1
Dal 31/03/2008 al 11/10/2013		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1400 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 267,01 Piano 1
Dal 11/10/2013 al 13/03/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1400 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 267,01 Piano 1
Dal 13/03/2015 al 02/07/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1400 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 291,28 Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1400	5		A3	3	6		291,28	1	

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, è sito nel comune di Belmonte Mezzagno (PA) e si compone di quattro elevazioni fuori terra sulla via John Fitzgerald Kennedy.



L'intero complesso risulta in struttura portante in muratura, i solai intermedi sono in latero-cemento, la scala di collegamento è realizzata con una soletta rampante, la copertura del tipo piana non è calpestabile.

Il rivestimento parietale esterno non è definito in tutte le sue parti; in corrispondenza delle attività commerciali site al piano terra le finiture esterne sono del tipo ai silicati mentre per la restante parte del prospetto principale e del retro-prospetto è presente il solo strato di arriccio.

Dalla via J.F. Kennedy si accede, attraverso un portone in legno massello al civico n.89, al vano scala, pavimentato in marmo, che conduce all'appartamento oggetto della presente, sito al piano primo, interno 1, a sinistra.

L'unità immobiliare è costituita da un ambiente d'ingresso che disimpegna a destra tre camere da letto, pavimentate in piastrelle di cemento e scaglie di marmo, solo una delle quali è rifinita e adibita all'uso descritto, mentre le altre due non sono né utilizzate quali camere bensì come ripostigli, né fornite di impianto d'illuminazione; un soggiorno a sinistra, anch'esso pavimentato in piastrelle cementizie e dotato di un balcone prospiciente la via Kennedy.

Da quest'ultimo vano attraverso un disimpegno si raggiungono una cucina, non abitabile, e un w.c., quest'ultimi pavimentati e rivestiti con piastrelle in grés.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetri singoli e oscuranti, quelli interni in legno massello.

Tutte le stanze sono sufficientemente areate, illuminate e rifinite con idropittura per interni.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, di raffrescamento, televisivo; non è funzionante l'impianto citofonico.

Lo stato di conservazione generale dell'unità immobiliare è discreto, anche in considerazione della presenza diffusa di umidità interstiziale lungo le pareti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in via J.F.Kennedy, n.89, piano primo, interno 1, non è occupato dal legittimo proprietario bensì risulta occupato senza un regolare contratto di affitto, da un nucleo familiare costituito da n.3 persone, Sig.ri \_\_\_\_\_ e il loro figlio minorenni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/08/1993 al 27/09/2007		Atto di costituzione per diritto di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			



		<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>
Dal 27/09/2007 al 31/03/2008		<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Conti Alfonso	27/09/2007	2700	1763
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Prizzi	02/10/2007	65867	41857
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/03/2008 al 14/04/2015		<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Drago Tommaso	31/03/2008	207884	11463
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	04/04/2008	18528	12139
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 del Territorio di Palermo aggiornate al 14/04/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Palermo il 04/04/2008  
Reg. gen. 18529 - Reg. part. 3769  
Quota: 1/1  
Importo: € 384.000,00  
A favore di UNICREDIT s.p.a.  
Contro  
Capitale: € 192.000,00  
Percentuale interessi: 6,15 %  
Rogante: Drago Tommaso  
Data: 31/03/2008  
N° repertorio: 207885  
N° raccolta: 11464

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Palermo il 23/05/2014  
Reg. gen. 23024 - Reg. part. 18745  
Quota: 1/1  
A favore di UNICREDIT s.p.a.  
Contro

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, abitazione di tipo economico identificato al N.C.E.U. del Comune di Belmonte Mezzagno (PA) al foglio n.6, part.IIa n.1400 sub. n.5, sito in via J.F. Kennedy n.89, ricade all'interno delle zone territoriali omogenee "B1" del vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Belmonte Mezzagno (PA).

In suddette aree è possibile edificare: edifici per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole d'obbligo); edifici per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrative, per pubblici esercizi); aree per spazi pubblici (attrezzature a parco, gioco, sport); aree per parcheggi; case a schiera e in linea.

La densità fondiaria è di 6,3 mc/mq pari al 70% della densità esistente.

Le distanze da rispettare sono relative a: distanza minima tra i fabbricati di m 10,00 o in aderenza; distanza dal confine di m 5,00; distanza minima assoluta di m 10,00; la distanza minima dal ciglio della strada deve rispettare l'allineamento preesistente.

L'altezza massima degli edifici è di m 20,00, con un numero massimo di 5 piani fuori terra.

Per quanto riguarda il rapporto di copertura, la dimensione minima del lotto, la lunghezza minima e massima del fronte, si rimanda ai piani di lottizzazione o ai piani particolareggiati.

E' necessario attenersi ai piani di lottizzazione o particolareggiati per l'edificazione, mentre le aree residenziali attrezzate devono essere in misura non inferiore a quella prescritta dall'art. 4 del D.M. 02/04/1968 n.3519.

Non sono ammesse attività nocive o rumorose, né aree per le attrezzature.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In seguito alla richiesta del sottoscritto c.t.u., al Settore Tecnico e Urbanistica del Comune di Belmonte Mezzagno (PA), inoltrata in data 08/06/2015, prot. n.8066, di copia conforme all'originale, in merito alla documentazione tecnica relativa all'immobile sito in via J.F.Kennedy, n.89, di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_, identificato al N.C.E.U. del Comune di Belmonte Mezzagno (PA), al fg. n.6, part.lla n.1400, sub.n.5, l'Ufficio con e-mail di posta certificata del 25/06/2015, prot. n.9345, hanno notificato che a seguito di ricerche effettuate non è stato rinvenuto alcun fascicolo inerente l'immobile in oggetto.

L'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo risulta di antica costruzione, sicuramente realizzato in un periodo antecedente al 1 Settembre 1967.

Ai sensi dell'art. 4 della Legge 4 gennaio 1968 n. 15 per le opere iniziate prima del suddetto momento storico in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario o altro avente titolo che attesti che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 01.09.1967.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo, costituisce un lotto unico, considerato che il bene posto in vendita è uno.

Esso consiste nell'immobile identificato al N.C.E.U del Comune di Belmonte Mezzagno (PA) al foglio n.6 con la particella n.1400, sub. n.5, adibito a civile abitazione di tipo economico, costituito da 6 vani, con rendita catastale di € 291,28.

Per quanto riguarda i criteri di stima adottati per la determinazione del valore di mercato dei fabbricati, il sottoscritto c.t.u. ha adottato il metodo sintetico.

Quest'ultimo consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il sottoscritto per eseguire la valutazione ha condotto un'indagine presso il Comune di Belmonte Mezzagno (PA) atta a verificare i movimenti delle transazioni in termini di domanda ed offerta. Si è comunque fatto riferimento per l'individuazione del valore di stima ai dati acquisiti in sito presso gli operatori del settore sui prezzi di compravendita delle unità immobiliari similari a quella in oggetto in base ai quali poter ricavare il valore per metro quadrato di superficie commerciale.

Altra fonte attendibile da cui si è potuto ricavare informazioni utili circa la valutazione dei beni oggetto di stima è la banca dati delle quotazioni immobiliari istituita presso l'Agenzia del Territorio che segmentando ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite "OMI" che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, registra sostanziali uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali, posizione geografica nel comune e caratteristiche conservative. La suddetta banca dati fa essenzialmente riferimento ad un metodo di analisi basato sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari prevalentemente a destinazione residenziale che si realizzano nel semestre di riferimento. Tale analisi è effettuata tramite opportune Gli uffici territoriali delle Agenzie delle Entrate effettuano la pianificazione di dettaglio tramite un apposito piano di rilevazione facente riferimento alle cosiddette zone omogenee "OMI" nelle quali raccogliere le informazioni e le tipologie edilizie cui riferire l'indagine puntuale. Tale programmazione



di dettaglio viene effettuata avvalendosi della conoscenza del mercato locale per zona e per tipologia. Attraverso l'ausilio delle componenti professionali che operano nel settore e con le quali spesso vengono sottoscritti protocolli di collaborazione, il piano di rilevazione tiene conto chiaramente delle dinamiche di compravendita, delle tipologie immobiliari oggetto di rogito, della destinazione d'uso, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e del complesso immobiliare ove risulta ubicata l'unità immobiliare, della consistenza, del prezzo/valore etc.

Si tratta, quindi, di un metodo di rilevazione estremamente obiettivo basato essenzialmente sul volume, le caratteristiche ed il prezzo delle compravendite immobiliari che, comunque necessità di ulteriore approfondimento da parte del tecnico chiamato ad effettuare una valutazione di stima.

E' appena il caso di ricordare, peraltro, che le transazioni immobiliari cui fa riferimento la banca dati OMI, oggi riportano quasi fedelmente il valore della compravendita per cui si tratta di dati che riflettono l'andamento reale del mercato immobiliare. Tutti i dati elencati, individualmente presentano smagliature che non permettono di rilevare esattamente il valore reale di mercato degli immobili per cui il confronto e la valutazione dei risultati ottenuti unita all'esperienza ed al buon senso hanno determinato il reale valore di mercato. A tali valori sono stati adeguatamente applicati coefficienti correttivi derivanti dallo stato d'uso e manutentivo degli immobili, dalla posizione nell'ambito urbano, dal periodo di costruzione, dagli impianti tecnologici presenti e in generale dall'insieme di caratteristiche estrinseche ed intrinseche che influenzano il valore di un immobile.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via John Fitzgerald Kennedy, n.89

Trattasi di un immobile destinato a civile abitazione sito nel centro abitato del Comune di Belmonte Mezzagno (PA) nell'isolato urbano compreso tra le vie John Fitzgerald Kennedy, Rosario di Salvo. Il corpo di fabbrica è composto da n.4 elevazioni fuori terra. La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo in linea in muratura portante e copertura piana non praticabile, lo strato di finitura esterno non è definito. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal portone d'ingresso principale sito al civico n.89 della via J.F. Kennedy, che permette di accedere al vano scala, rivestito in marmo e dotato di corrimano in ferro battuto, il quale distribuisce i quattro livelli dell'intero complesso immobiliare. L'immobile oggetto di stima è censito al N.C.E.U. del Comune di Belmonte Mezzagno (PA) al foglio n.6 particella n.1400 sub.5, piano primo, interno n.1. L'unità immobiliare è costituita da un ambiente d'ingresso che disimpegna, tre camere da letto e un soggiorno, dotato di balcone prospiciente la via Kennedy, dal quale attraverso un altro disimpegno si raggiungono una cucina, non abitabile, e un w.c.. Lo stato di conservazione generale dell'unità immobiliare è discreto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1400, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 55.013,00

Dalla indagine effettuata, durante il secondo semestre dell'anno 2014, attraverso la costatazione diretta e le informazioni ricavate dagli operatori di settore, sono emersi valori medi di mercato per l'acquisto di immobili siti nel Comune di Belmonte Mezzagno (PA) variabili da €/mq 400,00 ad €/mq 650,00. Invece, la Banca Dati OMI, per la medesima zona oggetto di stima, registra per le abitazioni di tipo civile economico (zona Centrale/zona Centro Urbano) un valore di mercato riferito all'anno 2014 secondo semestre variabile da un minimo di €/mq 380,00 ad un massimo di €/mq 570,00. In definitiva per l'immobile oggetto di stima data la sua ubicazione, la consistenza, le caratteristiche costruttive e distributive, oltre lo stato di conservazione, si è adottato il valore di mercato unitario di 580,00 €/mq, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune Belmonte Mezzagno (PA).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Belmonte Mezzagno (PA) - via John Fitzgerald Kennedy, n.89	94,85 mq	580,00 €/mq	€ 55.013,00	100,00	€ 55.013,00
Totale lotto:					€ 55.013,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 17/07/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Catania Maria

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO A\_Verbale di Sopralluogo
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO B\_Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO C\_Documentazione Catastale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO D\_Rilievo immobile oggetto di stima
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO E\_Normativa Urbanistica
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO F\_Regolarità Edilizia
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO G\_Ispezione Ipotecaria
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO H\_Quotazioni Immobiliari



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via John Fitzgerald Kennedy, n.89

Trattasi di un immobile destinato a civile abitazione sito nel centro abitato del Comune di Belmonte Mezzagno (PA) nell'isolato urbano compreso tra le vie John Fitzgerald Kennedy, Rosario di Salvo. Il corpo di fabbrica è composto da n.4 elevazioni fuori terra. La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo in linea in muratura portante e copertura piana non praticabile, lo strato di finitura esterno non è definito. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal portone d'ingresso principale sito al civico n.89 della via J.F. Kennedy, che permette di accedere al vano scala, rivestito in marmo e dotato di corrimano in ferro battuto, il quale distribuisce i quattro livelli dell'intero complesso immobiliare. L'immobile oggetto di stima è censito al N.C.E.U. del Comune di Belmonte Mezzagno (PA) al foglio n.6 particella n.1400 sub.5, piano primo, interno n.1. L'unità immobiliare è costituita da un ambiente d'ingresso che disimpegna, tre camere da letto e un soggiorno, dotato di balcone prospiciente la via Kennedy, dal quale attraverso un altro disimpegno si raggiungono una cucina, non abitabile, e un w.c.. Lo stato di conservazione generale dell'unità immobiliare è discreto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1400, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, abitazione di tipo economico identificato al N.C.E.U. del Comune di Belmonte Mezzagno (PA) al foglio n.6, part.lla n.1400 sub. n.5, sito in via J.F. Kennedy n.89, ricade all'interno delle zone territoriali omogenee "B1" del vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Belmonte Mezzagno (PA). In suddette aree è possibile edificare: edifici per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole d'obbligo); edifici per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrative, per pubblici esercizi); aree per spazi pubblici (attrezzature a parco, gioco, sport); aree per parcheggi; case a schiera e in linea. La densità fondiaria è di 6,3 mc/mq pari al 70% della densità esistente. Le distanze da rispettare sono relative a: distanza minima tra i fabbricati di m 10,00 o in aderenza; distanza dal confine di m 5,00; distanza minima assoluta di m 10,00; la distanza minima dal ciglio della strada deve rispettare l'allineamento preesistente. L'altezza massima degli edifici è di m 20,00, con un numero massimo di 5 piani fuori terra. Per quanto riguarda il rapporto di copertura, la dimensione minima del lotto, la lunghezza minima e massima del fronte, si rimanda ai piani di lottizzazione o ai piani particolareggiati. E' necessario attenersi ai piani di lottizzazione o particolareggiati per l'edificazione, mentre le aree residenziali attrezzate devono essere in misura non inferiore a quella prescritta dall'art. 4 del D.M. 02/04/1968 n.3519. Non sono ammesse attività nocive o rumorose, né aree per le attrezzature.

