
Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **297/2017**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANTONIA LIBERA OLIVA**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotti 001 - Negozio e
laboratorio, 002 -
Appartamento**

Esperto alla stima: Ing. Salvatore Baldanza
Codice fiscale: BLDSVT66S02D977V
Partita IVA: 04379130828
Studio in: via Roma 38 - 90018 Termini Imerese
Telefono: 0918112444
Fax: 0918439062
Email: s.baldanza@fastwebnet.it
Pec: salvatore.baldanza@ordineingpa.it



Inizio operazioni peritali

NOMINA E GIURAMENTO

In data 20/03/2018 lo scrivente veniva nominato dal G.E. quale CTU nella causa di cui in oggetto, per effettuare la stima di un immobile nel territorio del comune di Belmonte Mezzagno, più avanti meglio identificato.

In data 27/03/2018 il sottoscritto accettava l'incarico prestando giuramento e successivamente estraeva copia della documentazione relativa alla procedura per cui viene richiesta la stima.

Il sottoscritto si è recato sui luoghi, dopo aver dato notifica agli esecutati (nessun comproprietario) e al creditore procedente (nessun creditore intervenuto), onde raccogliere ulteriori informazioni su stato e misura dei beni, potendo così procedere alle elaborazioni che di seguito si riportano.

SOPRALLUOGO E VERBALE

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno 04/05/2018 sui luoghi. Oltre al sottoscritto CTU era presente il Dott. OMISSIS in qualità di custode incaricato, l'ausiliario del CTU e gli esecutati.

Si è effettuata una ricognizione esterna ed interna dell'immobile, e si è proceduto ai relativi rilievi metrici e fotografici. Si è redatto regolare verbale su foglio separato (che si allega), sottoscritto dai presenti.



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Belmonte Mezzagno (PA) - 90021

Lotto: 001 - Negozio e laboratorio

Corpo: via G. Mazzini, 6 - piani T-1

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: foglio 9, particella 189, subalterno 7

Confini: Confina a Nord con la via Bellini, a Sud con la particella 833, ad Ovest con la via Mazzini.

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: via G. Mazzini, 4 - piani 2-3

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 9, particella 189, subalterno 8

Confini: Confina a Nord con la via Bellini, a Sud con la particella 833, ad Ovest con la via Mazzini.

2. Quota e tipologia del diritto

Bene - Belmonte Mezzagno (PA) - 90021

Lotto: 001 - Negozio e laboratorio

Corpo: via G. Mazzini, 6 - piani T-1

1/2 OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

1/2 OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: via G. Mazzini, 4 - piani 2-3

1/2 OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

1/2 OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

3. Stato di possesso

Bene: - Belmonte Mezzagno (PA) - 90021

Lotto: 001 - Negozio e laboratorio



Corpo: via G. Mazzini, 6 - piani T-1

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: via G. Mazzini, 4 - piani 2-3

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Belmonte Mezzagno (PA) - 90021

Lotto: 001 - Negozio e laboratorio

Corpo: via G. Mazzini, 6 - piani T-1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: via G. Mazzini, 4 - piani 2-3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

Bene: - Belmonte Mezzagno (PA) - 90021

Lotto: 001 - Negozio e laboratorio

Lotto: 002 - Appartamento

6. Comproprietari

Bene: - Belmonte Mezzagno (PA) - 90021

Lotto: 001 - Negozio e laboratorio

Corpo: via G. Mazzini, 6 - piani T-1

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: via G. Mazzini, 4 - piani 2-3

Comproprietari: Nessuno



7. Misure Penali

Bene: - Belmonte Mezzagno (PA) - 90021

Lotto: 001 - Negozio e laboratorio

Corpo: via G. Mazzini, 6 - piani T-1

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: via G. Mazzini, 4 - piani 2-3

Misure Penali: NO

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Belmonte Mezzagno (PA) - 90021

Lotto: 001 - Negozio e laboratorio

Corpo: via G. Mazzini, 6 - piani T-1

Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: via G. Mazzini, 4 - piani 2-3

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: - Belmonte Mezzagno (PA) - 90021

Lotto: 001 - Negozio e laboratorio

Prezzo da libero: € 44.600,00

Lotto: 002 - Appartamento

Prezzo da libero: € 32.000,00



Beni in **Belmonte Mezzagno (PA)**
Località/Frazione

Lotto: 001 - Negozio e laboratorio

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: via G. Mazzini, 6 - piani T-1.

Negozi, botteghe [C1] sito in , via Giuseppe Mazzini, 6

Note: Piani terra e primo

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione : foglio 9, particella 189, subalterno 7, comune Belmonte M.

Confini: Confina a Nord con la via Bellini, a Sud con la particella 833, ad Ovest con la via Mazzini.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

Note sulla conformità catastale: Nel pignoramento era indicato il sub 5 (categoria C/2) che risulta attualmente soppresso avendo generato l'attuale sub 7 (categoria C/1). Il terrazzo deve essere catastato come bene comune non censibile.





Espropriazione per pubblica utilità: N.A.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **via G. Mazzini, 6 - piani T-1**

Unità immobiliare facente parte di un più ampio edificio composto da quattro elevazioni f.t. posto all'angolo tra le vie Mazzini e Bellini.

A piano terra troviamo un unico ambiente adibito a bar-panineria con annesso wc e antibagno. Una parte del soffitto è ribassata per circa 80 cm (accessibile dal vano scala) per lo sgombero di materiali leggeri.

A primo piano si accede mediante una scala interna, rivestita in marmo con corrimano in ferro, comune anche ai piani superiori. Il piano ha due ambienti adibiti a laboratorio, funzionale all'attività sottostante, con annessi un ripostiglio ed un wc.

Tutti gli ambienti sono comodamente accessibili e disimpegnati.

Un ampio balcone affaccia su entrambe le vie.



Per quanto attiene al grado di finimento si ha:

pavimenti prevalentemente in monocottura; pareti intonacate al civile e rifinite con pittura per interni come pure i soffitti. Gli ambienti di lavorazione e di somministrazione vedono le pareti rivestite in ceramica come pure i servizi igienici, con sanitari in porcellana.

Il portoncino d'ingresso alla palazzina in ferro battuto con vetratura.

Gli infissi esterni del locale commerciale sono vetrati con saracinesca di protezione. Al primo piano gli infissi interni sono per lo più in legno tamburato, quelli esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica.

I prospetti sono intonacati uso livigni e rifiniti con pittura per esterni.

L'u.i. è dotata di impianti idrico (allacciato ad acquedotto comunale), elettrico e citofonico sotto traccia e scarico in pubblica fognatura.

E' perfettamente attrezzata e correntemente adibita per l'uso commerciale previsto (paninetteria, gastronomia).

Superficie complessiva di circa mq **90,60**

E' posto al piano: T-1

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20 (p.t.) - 2,75 (p.1.)

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile si presenta nel complesso in buone condizioni.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi ; materiale: legno ; protezione: tapparelle ; materiale protezione: plastica ; condizioni: buone ; Riferito limitatamente a: Primo piano
Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: legno tamburato ; condizioni: buone ; Riferito limitatamente a: Primo piano
Pavim. Interna	materiale: Maiolica ; condizioni: buone ; Riferito limitatamente a: Primo piano
Rivestimento	ubicazione: Altri ambienti ; materiale: piastrelle/intonaco ; condizioni: buone ; Riferito limitatamente a: Bar, laboratorio e servizi
Rivestimento	ubicazione: Altri ambienti ; materiale: intonaco civile e idropittura ; condizioni: buone ;

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Rilasciata il 02/05/2010 da OMISSIS. di Belmonte Mezzagno

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	N.A.

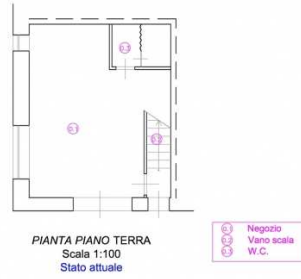
Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	N.A.
Esistenza carri ponte	NO
Note Carri ponte	N.A.





IMMOBILE IN BELMONTE MEZZAGNO, VIA G. MAZZINI, 6
- Fig. 9, p.la 189, sub. 7 -



IMMOBILE IN BELMONTE MEZZAGNO, VIA G. MAZZINI, 4
Piano quarto



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Note: V. Modulo controllo documentazione depositato

Dati precedenti relativi ai corpi: via G. Mazzini, 6 - piani T-1



4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5967/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso

Rilascio in data 31/05/2010 al n. di prot. 5967

Abitabilità/agibilità in data 28/05/2010 al n. di prot. 5853

NOTE: I dati sono stati raccolti presso gli esecutati. L'agibilità presuppone la regolarità dell'immobile. Su indicazione dell'UTC, l'immobile è antecedente al 1967

4.1 Conformità edilizia:**Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tettoia terrazzo

Regolarizzabili mediante: L.R. 04/2003, art. 20

Descrizione delle opere da sanare: Tettoia in pannello sandwich su struttura in profilati di ferro.

Sanatoria e costi professionali: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note generali sulla conformità: L'UTC di Belmonte Mezzagno non ha dato riscontro alle richieste, talchè su segnalazione del sottoscritto il GE ha emesso una ordinanza ex art. 213 cpc, nei confronti dell'ufficio stesso.

Successivamente ha risposto parzialmente inviando documentazione riguardante il cambio di destinazione d'uso dei piani terra e primo (peraltro senza gli atti autorizzativi).

Solo dopo ulteriore Ordinanza l'UTC ha risposto nel merito.

4.2 Conformità urbanistica:**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DA n. 336 del 13/12/1977
Zona omogenea:	B/2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Note generali sulla conformità:

L'UTC di Belmonte Mezzagno non ha dato riscontro alle richieste, talchè su segnalazione del sottoscritto il GE ha emesso una ordinanza ex art. 213 cpc, nei confronti dell'ufficio stesso. Successivamente ha risposto parzialmente inviando documentazione riguardante il cambio di destinazione d'uso dei piani terra e primo (peraltro senza gli atti autorizzativi). Solo dopo ulteriore Ordinanza l'UTC ha risposto nel merito senza peraltro fornire lo stralcio di PRG.

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; Derivante da: OMISSIS ; Note: ISCRIZIONE N. 47170/10264 del 05/06/2009 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo in Notar Zammiti Gabriele del 28/05/2009 rep. n. 11147/3867 A favore: B@anca 24-7 s.p.a. con sede in Bergamo, codice fiscale: 02805490162 Contro: OMISSIS e OMISSIS. Mutuo di euro 165.000,00, durata 35 anni, ipoteca di euro 330.000,00 – gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva.

6.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE N. 49281/38283 del 13/12/2017 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 22/11/2017 rep. n. 2394 – Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Termini Imerese (PA) A favore: Unione di Banche Italiane s.p.a. con sede in Bergamo Contro: OMISSIS e OMISSIS .



6.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NESSUNA

Millesimi di proprietà: N.A.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Solo a piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Costo presunto per l'acquisizione dell'APE ---> € 250,00

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO

Avvertenze ulteriori: Non risultano Cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione



Negozi, botteghe [C1] di cui al punto via G. Mazzini, 6 - piani T-1**Accessori**

via G. Mazzini, 6 - piani T-1 1. Terrazzo	Posto al piano Quarto Sviluppa una superficie complessiva di 36,5 mq Valore a corpo: € 2.970,00 Note: Bene comune non censibile: Quota parte di pertinenza
--	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie in pianta dei muri perimetrali in comune è contata al 50% (comunque fino ad uno spessore di 50 cm). La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio (Codice delle valutazioni immobiliari). La superficie del vano scala non sarà computata in quanto, a seguito della formazione dei lotti, diventerà bene comune con i piani superiori

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie piano T	sup reale lorda	37,30	1,00	37,30
Superficie piano 1 (sottonegozio)	sup reale lorda	36,50	0,70	25,55
Balcone piano 1	sup reale netta	16,80	0,25	4,20
		90,60		67,05

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Sintetico comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: OMI.

8.3 Valutazione corpi:**via G. Mazzini, 6 - piani T-1. Negozi, botteghe [C1] con annesso Terrazzo**

Stante i lavori di ammodernamento del 2010 il coefficiente utilizzato (v. tabella negozi allegata) è quello relativo a Età inferiore a 10 anni, Edificio NON SIGNORILE Stato OTTIMO

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie piano T	37,30	€ 800,00	€ 29.840,00
Superficie piano 1 (sottonegozio)	25,55	€ 800,00	€ 20.440,00
Balcone piano 1	4,20	€ 800,00	€ 3.360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.640,00
Deprezzamento per obsolescenza detrazione del 5.00%			€ -2.682,00
Valore corpo			€ 50.958,00
Valore Accessori			€ 2.970,00
Valore complessivo intero			€ 53.928,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.928,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
via G. Mazzini, 6 - piani T-1	Negozi, botteghe [C1] con annesso Terrazzo	67,05	€ 53.928,00	€ 53.928,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta alla non immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 8.089,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

Spesa acquisizione APE € 250,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'u.i. è convenientemente scorporabile dall'intero immobile per formare un lotto a se stante, dotato di autonomia funzionale.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 44.588,80

Prezzo di vendita del lotto in c.t.: € 44.600,00



Lotto: 002 - Appartamento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: via G. Mazzini, 4 - piani 2-3.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Giuseppe Mazzini, 4

Note: Piani secondo e terzo

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione : foglio 9, particella 189, subalterno 8, comune Belmonte M.

Confini: Confina a Nord con la via Bellini, a Sud con la particella 833, ad Ovest con la via Mazzini.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Nel pignoramento era indicato il sub 6 che risulta attualmente soppresso avendo generato l'attuale sub 8.

Note sulla conformità catastale: Il terrazzo deve essere catastato come bene comune non censibile





Espropriazione per pubblica utilità: N.A.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **via G. Mazzini, 4 - piani 2-3**

Unità immobiliare facente parte di un più ampio edificio con struttura in muratura composto da quattro elevazioni f.t. posto all'angolo tra le vie Mazzini e Bellini.

A secondo piano si accede mediante una scala interna, rivestita in marmo con corrimano in ferro, comune anche agli altri piani, e troviamo un vano con annesso un ripostiglio ed un wc. Tutti gli ambienti sono comodamente accessibili attraverso un soggiorno-disimpegno. A terzo piano si accede mediante la stessa scala interna, comune ai piani sottostanti, e troviamo una camera ed una cucina con annessi un ripostiglio ed un wc. Un ampio balcone affaccia su entrambe le vie sia al secondo che a terzo piano.



Per quanto attiene al grado di finimento si ha:

pavimenti prevalentemente in monocottura;

pareti intonacate al civile e rifinite con pittura per interni come pure i soffitti.

Cucina e w.c. (con sanitari in porcellana) rivestiti in ceramica.

A piano terra il portoncino d'ingresso alla palazzina è in ferro battuto con vetratura.

Gli infissi interni sono per lo più in legno tamburato, quelli esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica.

I prospetti sono intonacati uso livigni e rifiniti con pittura per esterni.

L'u.i. è dotata di impianti idrico (allacciato ad acquedotto comunale), elettrico e citofonico sotto traccia e scarico in pubblica fognatura.

Superficie complessiva di circa mq **106,60**

E' posto al piano: 2-3

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta nel complesso in buone condizioni.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi ; materiale: legno ; protezione: tapparelle ; materiale protezione: plastica ; condizioni: buone ;
Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: legno tamburato ; condizioni: buone ;
Pavim. Interna	materiale: Monocottura ; condizioni: buone ;
Rivestimento	ubicazione: bagno ; materiale: piastrelle/intonaco ; condizioni: buone ;
Rivestimento	ubicazione: cucina ; materiale: piastrelle/intonaco ; condizioni: buone ;
Rivestimento	ubicazione: Altri ambienti ; materiale: intonaco civile e idropittura ; condizioni: buone ;

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Note	Il proprietario non la esibisce
------	---------------------------------

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	N.A.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	N.A.
Esistenza carri ponte	NO
Note Carri ponte	N.A.

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----





IMMOBILE IN BELMONTE MEZZAGNO, VIA G. MAZZINI, 4
- Fig. 9, p.lla 189, sub. 8 -



IMMOBILE IN BELMONTE MEZZAGNO, VIA G. MAZZINI, 4
Piano quarto



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Note: V. Modulo controllo documentazione depositato

Dati precedenti relativi ai corpi: via G. Mazzini, 4 - piani 2-3



4. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Su indicazione dell'UTC, l'immobile è antecedente al 1967 (v. Allegato 38)

4.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tettoia terrazzo e piano terzo

Regularizzabili mediante: L.R. 04/2003, art. 20

Descrizione delle opere da sanare: Tettoia in pannello sandwich su struttura in profilati di ferro.

Sanatoria e spese tecniche: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Note generali sulla conformità:

L'UTC di Belmonte Mezzagno non ha dato riscontro alle richieste, talchè su segnalazione del sottoscritto il GE ha emesso una ordinanza ex art. 213 cpc, nei confronti dell'ufficio stesso.

Successivamente ha risposto parzialmente inviando documentazione riguardante il cambio di destinazione d'uso dei piani terra e primo (peraltro senza gli atti autorizzativi).

Solo dopo ulteriore Ordinanza l'UTC ha risposto nel merito.

4.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DA n. 336 del 13/12/1977
Zona omogenea:	B/2
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

L'UTC di Belmonte Mezzagno non ha dato riscontro alle richieste, talchè su segnalazione del sottoscritto il GE ha emesso una ordinanza ex art. 213 cpc, nei confronti dell'ufficio stesso. Successivamente ha risposto parzialmente inviando documentazione riguardante il cambio di destinazione d'uso dei piani terra e primo (peraltro senza gli atti autorizzativi). Solo dopo ulteriore Ordinanza l'UTC ha risposto nel merito senza peraltro fornire lo stralcio di PRG.



5. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; Derivante da: OMISSIS ; Note: ISCRIZIONE N. 47170/10264 del 05/06/2009 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo in Notar Zammiti Gabriele del 28/05/2009 rep. n. 11147/3867 A favore: B@anca 24-7 s.p.a. con sede in Bergamo, codice fiscale: 02805490162 Contro: OMISSIS e OMISSIS. Mutuo di euro 165.000,00, durata 35 anni, ipoteca di euro 330.000,00 – gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva.

6.2.2 Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE N. 49281/38283 del 13/12/2017 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 22/11/2017 rep. n. 2394 – Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Termini Imerese (PA) A favore: Unione di Banche Italiane s.p.a. con sede in Bergamo Contro: OMISSIS e OMISSIS .

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: NESSUNA

Millesimi di proprietà: N.A.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Costo presunto per l'acquisizione dell'APE ---> € 250,00

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO

Avvertenze ulteriori: Non risultano Cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione



Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto via G. Mazzini, 4 - piani 2-3

Accessori

via G. Mazzini, 4 - piani 2-3 1. Terrazzo	Posto al piano Quarto Sviluppa una superficie complessiva di 36,5 mq Valore a corpo: € 2970 Note: Bene comune non censibile: Quota parte di pertinenza
--	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie in pianta dei muri perimetrali in comune è contata al 50% (comunque fino ad uno spessore di 50 cm). La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio (Codice delle valutazioni immobiliari). La superficie del vano scala non sarà computata in quanto, a seguito della formazione dei lotti, diventerà bene comune con i piani inferiori

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie piano 2 (S/ascensore)	sup reale lorda	36,50	0,90	32,85
Superficie piano 3 (S/ascensore)	sup reale lorda	36,50	0,80	29,20
Balcone piano 2	sup reale netta	16,80	0,25	4,20
Balcone piano 3	sup reale netta	16,80	0,25	4,20
		106,60		70,45

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Sintetico comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: OMI.

8.3 Valutazione corpi:**via G. Mazzini, 4 - piani 2-3. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Terrazzo**

Si presume una recente manutenzione. Coefficiente utilizzato (v. tabella abitazioni allegata) relativo a Età entro i 10 anni, Edificio tipo MEDIO Stato OTTIMO

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie piano 2 (S/ascensore)	32,85	€ 600,00	€ 19.710,00
Superficie piano 3 (S/ascensore)	29,20	€ 600,00	€ 17.520,00
Balcone piano 2	4,20	€ 600,00	€ 2.520,00
Balcone piano 3	4,20	€ 600,00	€ 2.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.270,00
Deprezzamento per obsolescenza detrazione del 15.00%			€ -6.340,50
Valore corpo			€ 35.929,50
Valore Accessori			€ 2.970,00
Valore complessivo intero			€ 38.899,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.899,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
via G. Mazzini, 4 - piani 2-3	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Terrazzo	70,45	€ 38.899,50	€ 38.899,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 5.834,93

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.200,00

Spesa acquisizione APE € 250,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'u.i. è convenientemente scorporabile dall'intero immobile per formare un lotto a se stante, dotato di autonomia funzionale.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 31.614,58

Prezzo di vendita del lotto in c.t.: € 32.000,00



Allegati

11. Stralcio di Mappa
12. Planimetria Catastale sub 7
13. Planimetria Catastale sub 8
14. Pianta piani terra e primo - tavola di confronto
15. Pianta piani secondo e terzo - tavola di confronto
16. Pianta terrazzo
21. Elaborato fotografico lotto 1
22. Elaborato fotografico lotto 2
31. Verbale delle operazioni
32. Stato civile La Rosa-Cilluffo
33. Tabella dei coefficienti Sole24ore
34. Indici di deprezzamento Negozi
35. Cambio destinazione d'uso n. 5967/10
36. Certificato Agibilità
37. Visure catastali
38. Dichiarazione UTC

Data generazione:

26-09-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Salvatore Baldanza

