

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pusateri Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 114/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 114/2022 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 21.339,50	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

INCARICO

All'udienza del 05/02/2023, il sottoscritto Arch. Pusateri Francesco, con studio in Via Falcone e Borsellino, 73 - 90018 - Termini Imerese (PA), email francesco_pusateri@libero.it, PEC francesco.pusateri@archiworldpec.it, Tel. 091 81 15 460, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato ad Alia (PA) - Via Rosina Muzio Salvo civ.16, piano T-1-2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia è costituito da fabbricato formato da piano terra, primo e sottotetto, e fa parte di una stecca abitativa di lotti interclusi con un solo affaccio. Il sito fa parte dell'area urbanizzata del Comune di Alia (PA), zona "B" del PRG vigente; in prossimità non sono presenti aree a parcheggi. I servizi principali dislocati all'interno del perimetro urbano si trovano tra 300 e 400 m. c.a.



LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

prop. Busuito®



ASTE
GIUDIZIARIE®

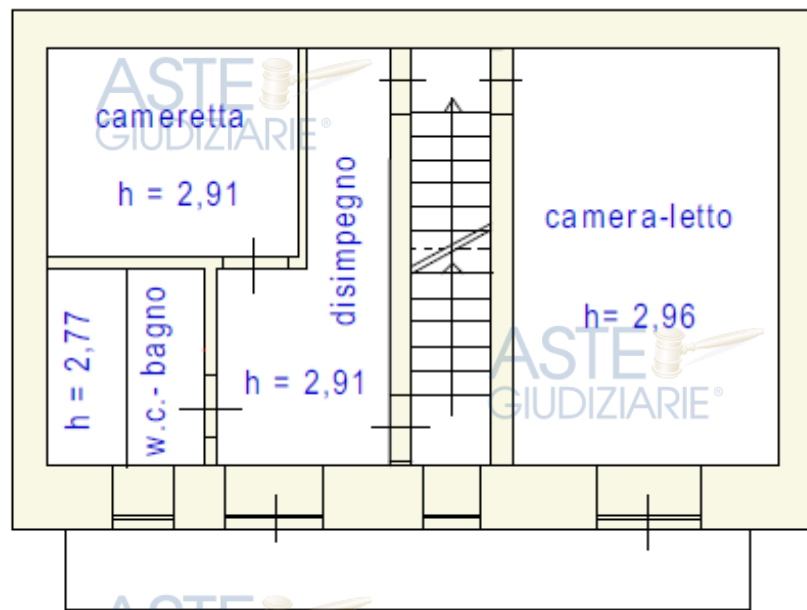
p.lla 4120

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

P. TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

P. 1

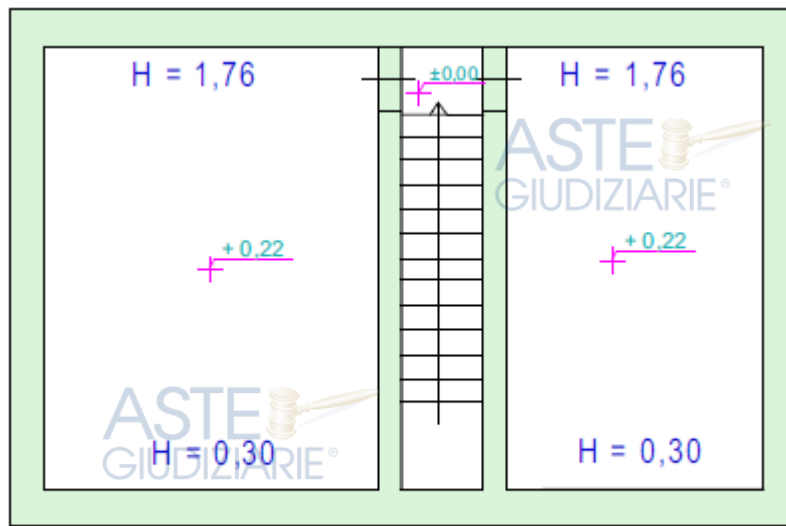
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



P. SOTTOTETTO

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato ad Alia (PA) - Via Rosina Muzio Salvo civ.16, piano T-1-2

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Da certificato anagrafico del Comune di Alia, l'Esecutata risulta in regime di comunione di beni con **** Omissis ****

CONFINI

Ovest;**** Omissis **** - Sud; via R. Muzio Salvo - Est; p.lla 4120

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	8,00 m	T. - 1
Totale superficie convenzionale:				105,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che; per il calcolo della superficie convenzionale si è tenuto in considerazione soltanto il piano terra ed il piano primo, escludendo dal conteggio il piano sottotetto, in quanto l'altezza utile risulta inferiore a m. 1,50, con altezza minima di m. 0,30.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/1977 al 25/01/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 826, Sub. 2 soppresso Categoria A4 Cl.2 Rendita € 12,00 Piano 1
Dal 17/11/1977 al 25/01/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 826, Sub. 1 soppresso Categoria A6 Superficie catastale 61 mq
Dal 25/01/1990 al 10/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 826, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 80,25 Piano T
Dal 20/10/1995 al 10/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 826, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 80,05 Piano 1
Dal 10/01/2011 al 24/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 826, Sub. 1/2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 117 mq Rendita € 208,13 Piano T/1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	500	826	3		A4	2	6,5	117 mq	208,13 €	T-1-2	

Corrispondenza

catastale

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

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Palermo		Dichiarazione protocollo n. PA0007708 del 10/01/2011 Planimetria di u.i.u. in Comune di Alia Via Rosina Muzio Salvo civ. 18 Identificativi Catastali: Sezione: 500 Foglio: 500 Particella: 826 Subalterno: 3		Compilata da: La Monaca Antonio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Palermo N. 4370	
Scheda n. 1 Scala 1:200					

PIANTA PIANO TERRA
H=2,90

PIANTA PIANO PRIMO
H=2,95

PIANTA PIANO SECONDO
H=1,50-0,00

P. SOTTOTETTO

Ultima planimetria in atti
 Data: 21/02/2023 - n. T416520 - Richiedente: PSTFNC56H29L1121
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO COLORE GIALLO - CON CATASTALE

In merito alla specificità dell'immobile oggetto di perizia, lo Scrivente al fine di poter determinare la data di edificazione del manufatto, ha eseguito approfondimenti e ricerche presso il Catasto, con l'obiettivo di trovare documentazione storica, quali planimetrie etc., non presenti su base informatica; da quanto riscontrato presso l'ufficio in oggetto, nonché dalle visure storiche, si evidenzia quanto segue; piano T., p.lla 862 sub 1, (porzione fabbricato rurale promiscuo), di mq. 61,00; soppresso il 22/09/2010 Pratica n. PA0479450; e' stata dichiarata in catasto con Dichiarazione di Nuova Costruzione Docfa prot. 499748 del 04/10/2010; in data 10/01/2011 Pratica n. PA0007708, si è effettuata variazione per Fusione-Ampliamento; piano 1, p.lla 862/2, cat. A/4 classe

2, vani 2,5, soppresso per allineamento mappe in data 28/09/2006, Pratica n. PA0272974; in data 10/01/2011 Pratica n. PA0007708, effettuata variazione per Fusione-Ampliamento per attuale sub 3 , P.-T-1-2; in data 10/01/2012 si è effettuata Variazione Classamento Pratica PA0008510; in data 09/11/2015, è stata effettuata Variazione Inserimento in visura dei dati di superficie, che rappresentano la situazione catastale attuale. Riguardo la planimetria della U.i.u. fg. 500 p.lla 826 sub 2, (attuale piano primo), non risulta presente in Banca Dati dell'Ufficio in oggetto, in quanto oggetto di Accertamento del 1939.

PRECISAZIONI

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

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato, e da quanto visibile, lo stato di conservazione in generale risulta mediocre.



PROSPETTO



SOGG - PRANZO



ANGOLO CUCINA



WC - SOTTOSCALA ANNESSO ALLA CUCINA



SOGGIORNO



**ZONA ARRIVO DISIMPEGNO P. 1 VERSO WC.- BAGNO E
CAMERETTA LATO DEX - VERSO SCALA SOTTOTETTO A SIX**



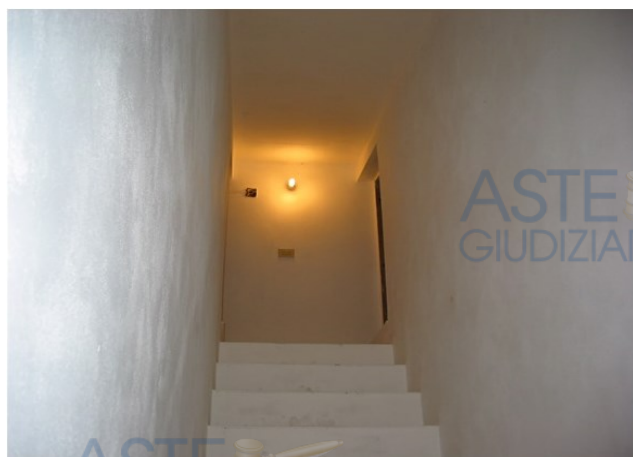
CAMERETTA SENZA FINESTRATURA



CAMERA MATRIMONIALE PIANO 1



WC. - BAGNO ACCANTO A CAMERETTA



CORPO SCALA DAL DISIMPEGNO P. 1 VERSO LOCALI SOTTOTETTO





ZONA SOTTOTETTO LATO DEX SALEND



ZONA SOTTOTETTO LATO SIX SALEND

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito in contesto condominiale, e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano esistenza di servitù gravanti sul cespite pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalle verifiche eseguite presso gli uffici preposti, si evidenzia che l'immobile risulta privo di autorizzazioni; pertanto i dati di seguito riportati, sono riferiti allo stato di fatto, ed a quello che è risultato visibile all'Esperto. Esposizione; unico prospetto strada, orientamento Nord-Ovest; altezza utile m. 2,90 P.T. e 1; sottotetto altezza media m 1,00; solaio di tipo piano in laterocemento; copertura a falda unica inclinata, in laterizi; manto copertura con strato di tegole; le pareti interne ed esterne sono definite con intonaco e pittura ducotone, la parete esterna è costituita da muratura portante con spessore di cm. 80 c.a. Le pavimentazioni interne sono in gres porcellanato, piastrelle di ceramica nei due w.c., corpo scala rivestimento in granito. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con ante in vetro e scuri con serrande; le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino ingresso è con telaio in legno e riquadri in vetro. L'impianto elettrico sottotraccia a 220 V, non a norma; l'impianto idrico è sottotraccia non a norma; l'impianto fognario non a norma, collegato alla rete cittadina. E' presente impianto gas cittadino per usi domestici. Stato di manutenzione in generale mediocre.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile allo stato risulta abitato dalla Sig.ra;**** Omissis **** madre dell'esecutata; non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/1990 al 29/09/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agostino Grimaldi	25/01/1990	18029	7011
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Uff. Prov. di Palermo	20/02/1990	7634	6063
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
 Iscritto a Palermo il 30/12/2011
 Reg. gen. 63666 - Reg. part. 9041
 Quota: 60000
 Importo: € 137.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 60.000,00
 Percentuale interessi: 8,00 %
 Rogante: Gianfranco Pulvino
 Data: 14/12/2011
 N° repertorio: 16173
 N° raccolta: 7764
 Note: Il soggetto terzo, rappresenta la parte mutuataria relativa all'Ipoteca volontaria.

- **Atto Esecutivo**

Trascritto a Palermo il 29/09/2022

Reg. gen. 46373 - Reg. part. 36851

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione, insiste all'interno della zona Urbanistica "B" del PRG vigente, giusta Determinazione n. 246 del 04/11/1983; all.n.10 del PRG vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di verifiche eseguite presso Ufficio tecnico del Comune, allo stato non risultano autorizzazioni edilizie collegate al cespite oggetto di pignoramento, né richieste di sanatorie; unica nota presente agli atti, è rappresentata da comunicazione inizio lavori manutenzione straordinaria, presentata in data 23/05/2016, prot. 6557, per la cui, non risulta nessun riscontro da parte dell'ufficio Terzo Settore; nello specifico i lavori da eseguire erano: coloritura prospetto; rifacimento impianti idrici e fognari, sostituzione pezzi sanitari e rifacimento pavimentazioni. Allo stato, la realizzazione di tali lavori non possono essere riscontrati dall'Esperto in mancanza di supporto tecnico; tuttavia riguardo eventuali interventi relativi al rifacimento impianti, in assenza di certificazione di conformità, lo Scrivente può indicare costi medi per eventuale ottenimento delle suddette certificazioni; altresì si precisa che, in caso di non conformità dei suddetti impianti, i relativi costi ad oggi non computabili, resteranno a carico dell'aggiudicatario, così pure eventuale certificazioni tecniche.

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.

In riferimento alla verifica di conformità dell'immobile secondo quanto previsto dal PRG vigente, l'Esperto ha eseguito ricerche mirate, per poter risalire alla data di edificazione dell'immobile, e successivamente per verificare se ci fossero le condizioni per eventuale sanabilità dello stesso, sotto l'aspetto di regolarità edilizia. Riguardo il primo punto, lo Scrivente ha eseguito acquisizione presso archivio notarile di Atto Donazione del 17/11/1977, rep. n.387 racc. n.220; da cui emerge che a quella data l'immobile era costituito da piano terra e primo piano; rispettivamente; P.T., p.lla 862/2, cat. A/4 classe 2, vani 2,5; Piano 1, p.lla 862 sub 1, (porzione fabbricato rurale promiscuo), di mq. 61,00; di fatto oltre tali informazioni, non si sono trovate ulteriori pezze di appoggio per determinare in modo inequivocabile la data di realizzazione dell'immobile oggetto di stima;

tuttavia dall'analisi degli atti acquisiti, si ritiene di poter considerare alcuni presupposti plausibili al fine di poter indicare il periodo di realizzo del manufatto; nello specifico si evidenzia che, nel suddetto atto di donazione viene descritto che, l'immobile è pervenuto al donante ;**** Omissis **** per atto in notar ,**** Omissis **** di Lercara Friddi (PA), del 09/10/1922 reg. al n. 323; alla luce di tale obiettivo riscontro, si può affermare che il manufatto in questione sotto l'aspetto della sua realizzazione pur con possibili interventi di miglioramento negli anni, è antecedente al 1967; altro supporto che può avvalorare tale obiettivo convincimento, si ha attraverso mappa urbana risalente al 1962, dove si evidenzia che la particella 862 era già catastalmente definita e che le dimensioni della sagoma ricalcano quelle dell'attuale immobile. Nel caso in oggetto, da quanto potuto constatare nella fase di rilievo, sotto il profilo tecnico, si rileva che; la struttura risulta in muratura portante, e le pareti dell'unico prospetto, sono di spessore fino a 80 centimetri, tipologia costruttiva alquanto datata. Per quanto concerne la verifica di regolarità edilizia, da quanto rilevato si registra che; il manufatto presenta delle difformità sotto l'aspetto igienico-edilizio, quali; rapporto aero-illuminante inferiore ad 1/8; riguardo la cucina-pranzo; dimensionamento ambienti non conforme allo standard minimo, nel caso in oggetto, soggiorno inferiore a 14 mq., con annesso ripostiglio; cameretta I° piano, inferiore a 9,00 mq. e priva di finestratura; rif. D.M. 05/07/1975 e s.a.. Altresì l'Esperto evidenzia che, il wc-doccia collegato direttamente con la zona cucina è privo di antibagno, alla luce di tale vizio igienico sanitario, allo stato risulta irregolare e dovrebbe essere abolito, o modificato solo come zona lavello; si precisa che, eventuali costi per modifica tipologica rimangono a carico dell'Aggiudicatario. Per quanto concerne assenza di autorizzazioni impianti elettrico e idraulico; rif. normativa 46/90 e s.m., e D.M.S.E. n.37/2008; si indicano dei costi medi di adeguamento in funzione della quadratura dell'immobile, che tuttavia dovranno essere eventualmente rivalutati in relazione alle specifiche richieste degli operatori, che interverranno direttamente sul manufatto. Per quanto si richiede, il costo medio per Certificazione di conformità dei suddetti impianti, si può indicare in euro millecinquecento/00. Da quanto accertato presso uff. tecnico del Comune, le suddette difformità igienico - edilizie, escluso cambio tipologia attuale wc-doccia, possono essere sanate con applicazione dell'art.36 DPR 380/2001. Nello specifico sono stati calcolati gli oneri concessori, che verranno decurtati dalla stima. Si evidenzia che l'immobile è mancante di certificazione energetica APE; si precisa che, il costo della suddetta certificazione ed ulteriori eventuali oneri di regolarizzazione, restano a carico dell'Acquirente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato ad Alia (PA) - Via Rosina Muzio Salvo civ.16, piano T-1-2 L'immobile oggetto di perizia è costituito da fabbricato formato da piano terra, primo e sottotetto, e fa parte di una stecca abitativa di lotti interclusi con un solo affaccio. Il sito fa parte dell'area urbanizzata del Comune, zona "B" del PRG vigente; in prossimità non sono presenti aree a parcheggi. I servizi principali dislocati all'interno del perimetro urbano si trovano tra 300 e 400 m. c.a. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 826, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

• **Valore di stima del bene: € 28.350,00**

- In prima istanza si sono effettuate ricerche di compravendite attraverso il portale "STIMATRIXCity", e nella zona non si sono riscontrate compravendite nell'arco temporale di 18 mesi, che avessero caratteristiche comparabili con il cespite staggito; altresì, si sono interpellate diverse Agenzie immobiliari di paesi fuori zona, e non si è avuto riscontro, in quanto per la scarsa appetibilità immobiliare, le vendite nel comune di Alia, non permettono di formare un'idea di mercato più attendibile di quella che si può dedurre dai dati OMI, come parametri ufficiali di riferimento. Alla luce di quanto enucleato, ai fini di determinare un valore probabile di mercato nel contesto specifico, si ritiene opportuno utilizzare i suddetti parametri, relativi alla zona omogenea B, che di fatto ingloba il 90% dell'intero territorio comunale, in considerazione che trattasi di piccolo agglomerato urbano. In relazione alla realtà immobiliare appena descritta, l'Esperto al fine di indicare un valore probabile di mercato, per il caso specifico, ha utilizzato il metodo degli apprezzamenti e detrazioni, con l'ausilio di coefficienti che riguardano; la zona; la conservazione; la posizione; l'estetica, la funzionalità; in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del manufatto in oggetto, oltre alle relative peculiarità, in funzione di assenza di titoli urbanistici.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile ad Alia (PA) -Via Rosina Muzio Salvo civ.16, piano T-1-2	105,00 mq	270,00 €/mq	€ 28.350,00	100,00%	€ 28.350,00
Valore di stima:					€ 28.350,00

Valore di stima: € 28.350,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri concessori (art. 36DPR 380/2021)	2700,00	€
oneri uff. urbanistico	58,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 21.339,50

In prima istanza si sono effettuate ricerche di compravendite attraverso il portale "STIMATRIXCity", e nella zona non si sono riscontrate compravendite nell'arco temporale di 18 mesi, che avessero caratteristiche comparabili con il cespite staggito; altresì, si sono interpellate diverse Agenzie immobiliari di paesi fuori zona

senza alcun riscontro, in quanto per la scarsa appetibilità immobiliare, le vendite nel comune di Alia non permettono di formare un'idea di mercato più attendibile di quella che si può dedurre dai dati OMI, come parametri ufficiali di riferimento. Alla luce di quanto enucleato, ai fini di determinare un valore probabile di mercato nel contesto specifico, si ritiene opportuno utilizzare i suddetti parametri, relativi alla zona omogenea "B", che di fatto ingloba circa il 90% dell'intero ambito urbano, in considerazione che trattasi di piccolo agglomerato. In relazione alla realtà immobiliare appena descritta, l'Esperto al fine di indicare un valore probabile di mercato, ha utilizzato il metodo degli apprezzamenti e detrazioni, con l'ausilio di coefficienti che riguardano; la zona; la conservazione; la posizione; l'estetica, la funzionalità; in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del manufatto in oggetto, oltre alle relative peculiarità, in funzione di assenza di titoli urbanistici.

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 28/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pusateri Francesco

ELENCO ALLEGATI

N°1 - atto di provenienza

N°1 - atto donazione della venditrice immobile pignorato

N°1 - verbale sopralluogo

N°1 - localizzazione cespite stato attuale (Google Heart);

N°3 - rilievo stato difatto

N°14 - foto esterni e interni

N°1 - sovrapposizione (stato di fatto con catastale)

N°7 - documenti catasto (stralcio riscontro catasto; ispez. ipotecaria, visura storica imm. sub 3; visure sub 1-2 soppressi; planimetria sub 1; planimetrie stato attuale; mappa attuale)

N°5 - dati acquisiti al Comune (dichiarazione uff. tecnico - stralcio all. 10 e norma attuazione PRG vigente, zona "B" - stralcio mappa storica del 1962- copia comun. lavori manutenzione del 23/05/2016 - prot. 6557)

N°1 - quadro sinottico - calcolo oneri concessori - (per difformità igienico - edilizie)

N°1- valori OMI

N°1 - quadro sinottico indicativo dei coefficienti per determinazione stima immobile

N°1 - attestazione invio Perizia; al creditore con pec; al debitore con R/ar

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato ad Alia (PA) - Via Rosina Muzio Salvo civ.16, piano T-1-2
L'immobile oggetto di perizia è costituito da fabbricato formato da piano terra, primo e sottotetto, e fa parte di una stecca abitativa di lotti interclusi con un solo affaccio. Il sito fa parte dell'area urbanizzata del Comune, zona "B" del PRG vigente; in prossimità non sono presenti aree a parcheggi. I servizi principali dislocati all'interno del perimetro urbano si trovano tra 300 e 400 m. c.a. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 826, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione, insiste all'interno della zona Urbanistica "B" del PRG vigente, giusta Determinazione n. 246 del 04/11/1983; all.n.10 del PRG vigente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prezzo base d'asta: € 21.339,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.339,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Alia (PA) - Via Rosina Muzio Salvo civ.16, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 826, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	105,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato, e da quanto visibile, lo stato di conservazione in generale risulta mediocre.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia è costituito da fabbricato formato da piano terra, primo e sottotetto, e fa parte di una stecca abitativa di lotti interclusi con un solo affaccio. Il sito fa parte dell'area urbanizzata del Comune, zona "B" del PRG vigente; in prossimità non sono presenti aree a parcheggi. I servizi principali dislocati all'interno del perimetro urbano si trovano tra 300 e 400 m. c.a.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Palermo il 30/12/2011
Reg. gen. 63666 - Reg. part. 9041
Quota: 60000
Importo: € 137.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: Gianfranco Pulvino
Data: 14/12/2011
N° repertorio: 16173
N° raccolta: 7764
Note: Il soggetto terzo, rappresenta la parte mutuataria relativa all'Ipoteca volontaria.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo**
Trascritto a Palermo il 29/09/2022
Reg. gen. 46373 - Reg. part. 36851
Formalità a carico della procedura