TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ciacci Gualtiero, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2024 del R.G.E.

promossa da

BCC NPLS 2019 S.R.L.
Codice fiscale: 05033050260

contro

XXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXX

e

XXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GUALTIERO CIACCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 480acd7eb3f0fdb59c2349f8a3a3d157

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
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 9
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 11
Riserve e particolarità da segnalare 13
Riepilogo bando d'asta 15
Lotto Unico 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GUALTIERO CIACCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 480acd7eb3f0fdb59c2349f8a3a3d157

INCARICO

In data 11/10/2024, il sottoscritto Arch. Ciacci Gualtiero, con studio in Via Mariano Stabile, 241 - 90100 - Palermo (PA), email studioarchciacci@gmail.com, PEC gualtiero.ciacci@archiworldpec.it, Tel. 091 325892, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Il sopralluogo nell'immobile è stato eseguito in data 03/12/2024 (All. 0).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Piana degli Albanesi (PA) - VIA GIOVANNI D'ORSA, 8, edificio 1, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 37°59'49.11"N 13°16'57.68"E)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una palazzina a 3 elevazioni fuori terra ubicato nella via D'Orsa situata nel nucleo storico del centro abitato di Piana degli Albanesi (All. 1 - satellite), in una zona caratterizzata da vie strette alcune delle quali non carrabili.
La palazzina ha una struttura portante mista con prospetto intonacato e rifinito con tonachino colorato, l'accesso al piano terra avviene da un infisso esterno con persiana rialzato di circa 15 cm dal piano stradale mentre l'ingresso alla palazzina avviene tramite 3 gradini in muratura che portano ad un pianerottolo dove si trova il portone in legno di ingresso (All. 2 – planimetria di rilievo).
Superato il portone un piccolo pianerottolo consente l'accesso all'ambiente di piano terra ed alla scala in marmo che disimpegna i due piani superiori. Planimetricamente la palazzina occupa una superficie di circa 40 mq al piano terra si compone di un soggiorno, di una cameretta ed un wc oltre ad un vano sottoscala adibito a ripostiglio; il piano primo presenta un disimpegno ed un unico vano adibito a cucina/soggiorno fornito di balcone mentre il piano secondo si compone di una camera, una cameretta, un wc ed un ripostiglio dove si trova un recipiente d'acqua da 500 l; il piano presenta un balcone che si affaccia si via D'Orsa. Le altezze interne sono pari a 3,15 ml al piano terra e 2,90 ml ai due piani superiori.
L'allegato 3 contiene il report fotografico redatto in occasione del sopralluogo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Piana degli Albanesi (PA) - VIA GIOVANNI D'ORSA, 8, edificio 1, piano T-1-2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GUALTIERO CIACCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 480acd7eb3f0fdb59c2349f8a3a3d157

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:

- XXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: XXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: XXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
- XXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si segnala che i debitori hanno contratto matrimonio il 19/03/1983 in regime di comunione legale di beni; con provvedimento del tribunale del 12/12/2023 n. 1413/2023, e stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. Si allegano titolo di provenienza (All. 4) ed estratto di matrimonio con certificati di residenza storico degli esecutati (All.5).

CONFINI

La palazzina confina a nord-ovest su via D'Orsa, a nord-est con p.lla 410, a sud-ovest con p.lla 411 ed sud-est con p.lla 404

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	3,15 m	terra
Abitazione	28,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,90 m	primo
Abitazione	33,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,90 m	secondo
			Totale superficie convenzionale:	**103,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**103,00 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GUALTIERO CIACCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 480acd7eb3f0fdb59c2349f8a3a3d157

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/10/1996** al **13/01/2025**	XXXXXXXXXXXXXX - Proprietè 1/1 in regime di comunione dei beni	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 819 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 VANI Superficie catastale 119 mq Rendita € 159,07 Piano T-1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	819			A4	3	5,5 vani	119 mq	159,07 €	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.

Si allega visura e planimetria catastale (All. 6)

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'immobile risulta nella disponibilità della sig.ra XXXXXXXXXX che vi risiede.

STATO CONSERVATIVO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GUALTIERO CIACCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 480acd7eb3f0fdb59c2349f8a3a3d157

L'appartamento risulta in uno stato di conservazione mediocre considerato che al secondo piano sono state riscontrate precedenti tracce di umidità provenienti dalla copertura.

PARTI COMUNI

Essendo un unica palazzina non ci sono parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli ed usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

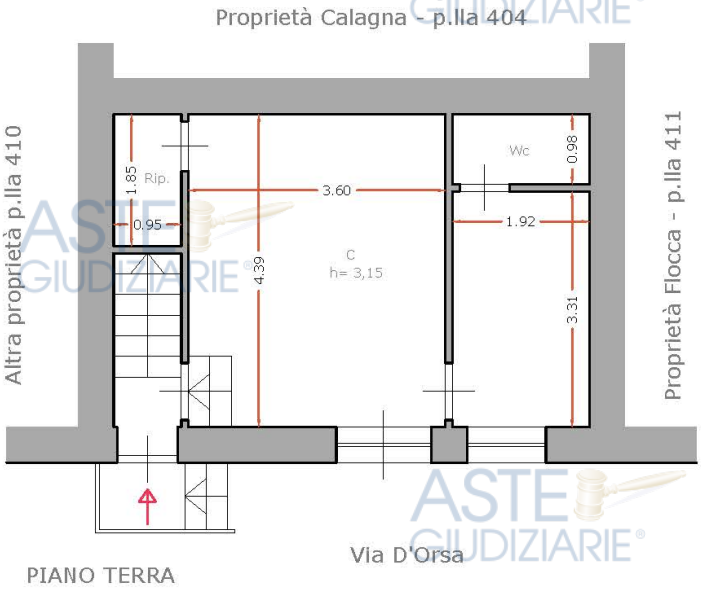
L'edificio dove è ubicato l'appartamento è a 3 elevazioni fuori terra, ha una struttura portante mista con i prospetti intonacati e rifiniti con tonachino. Riguardo le finiture interne dell'appartamento i pavimenti sono in ceramica, le pareti sono rifinite con idropittura, i 2 servizi igienici presentano pareti rivestite in ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con vetro camera mentre il sistema oscurate è con avvolgibili in plastica ai piani 1° e 2° mentre con persiane il legno a piano terra. L'altezza interna utile è di 2,90 ml ai piani 1° e 2° e di 3,15 ml al piano terra. Riguardo la parte impiantistica l'appartamento presenta impianto idrico ed elettrico di tipo sottotraccia, non esiste un impianto di riscaldamento. Non esistono certificazioni di conformità degli impianti ai sensi della legge 46/90 e/o ai sensi del D.M. 37/2008. L'appartamento si presente in sufficienti condizioni ed è privo di certificato di abitabilità.
Di seguito si riporta la planimetria dell'immobile ed alcune foto.
Di seguito si riportano alcune foto significative del bene; si rimanda all'allegato 3 che riporta il rilievo fotografico completo eseguito in occasione del sopralluogo e le planimetrie di rilievo riportate nell'allegato 2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

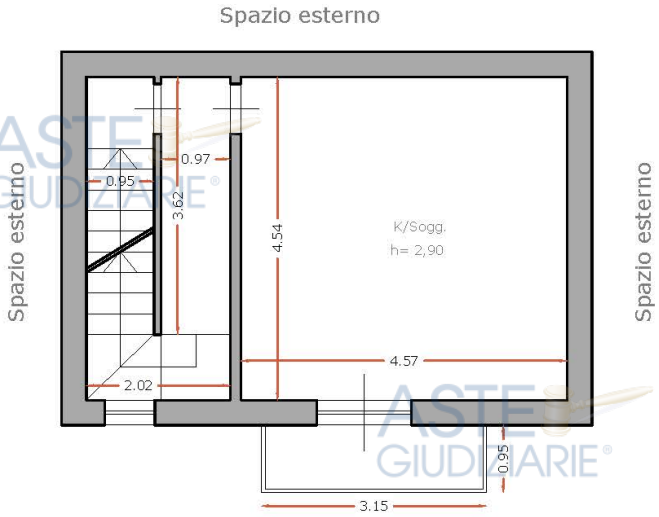
Firmato Da: GUALTIERO CIACCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 480acd7eb3f0fdb59c2349f8a3a3d157

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GUALTIERO CIACCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 480acd7eb3f0fdb59c2349f8a3a3d157



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GUALTIERO CIACCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 480acd7eb3f0fdb59c2349f8a3a3d157

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla debitrice sig.ra XXXXXXXXXXXX.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/10/1996** al **13/01/2025**	XXXXXXXXXXXXXXXXXXX	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Maurizio Lunetta	10/10/1996	3378	1348
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Palermo	29/10/1996	11432	
Dal **10/10/1996** al **13/01/2025**	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Maurizio Lunetta	10/10/1996	3378	1348
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Palermo	29/10/1996	11432	

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GUALTIERO CIACCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 480acd7eb3f0fdb59c2349f8a3a3d157

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 23/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da oncessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Palermo il 30/04/2010
  Reg. gen. 26215 - Reg. part. 6331
  Importo: € 162.500,00
  A favore di Banca di Credito Cooperativo di Altofonte e Caccamo
  Contro XXXXXXXXXXXXXXXXX
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 65.000,00
  Rogante: Notaio La Spina Salvatore
  Data: 28/04/2010
  N° repertorio: 31010
  N° raccolta: 11789

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Termini Imerese il 05/01/2017
  Reg. gen. 548 - Reg. part. 347
  A favore di Banca di Credito Cooperativo di Altofonte e Caccamo
  Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- **Verbale pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Termini Imerese il 23/07/2024
  Reg. gen. 36154 - Reg. part. 29139
  A favore di BCC NPLS 2019 S.R.L.
  Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

NORMATIVA URBANISTICA

La normativa urbanistica che interessa i beni pignorati viene trattata nel successivo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Con PEC inviata al Comune di Piana degli Albanesi in data 04/12/2024 prot. 15584 è stata chiesta la presa visione delle pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di stima; la presa visione delle pratiche è stata eseguita in data

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GUALTIERO CIACCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 480acd7eb3f0fdb59c2349f8a3a3d157

08/01/2025.
E' stata visionata e tratta copia della Concessione edilizia in sanatoria n° 51/99 del 01/10/1999 richiesta dal sig. XXXXXXXXXXXX nato a Piana degli Albanesi il 01/03/1939 e rilasciata, a seguito di voltura, ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXX (All. 7) per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Piana degli Albanesi in via D'Orsa n° 8/10, ricadente sulla particella 819 del foglio di mappa 1.

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.

Operando un confronto tra le planimetrie rilevate in sede di operazioni peritali (All. 2) e le planimetrie allegate alla concessione edilizia in sanatoria n° 51/99 (All. 7), le stesse coincidono pertanto l'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincolo od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene oggetto di pignoramento in una palazzina a 3 elevazioni fuori terra ad uso residenziale collegata da una scala, si è pertanto optato per la formazione di un unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Piana degli Albanesi (PA) - VIA GIOVANNI D'ORSA, 8, edificio 1, piano T-1-2
  L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una palazzina a 3 elevazioni fuori terra ubicato nella via D'Orsa situata nel nucleo storico del centro abitato di Piana degli Albanesi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 819, Categoria A4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GUALTIERO CIACCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 480acd7eb3f0fdb59c2349f8a3a3d157

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 41.200,00

Il più "probabile" valore venale del bene si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo. In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima: il metodo di stima sintetico ed il metodo di stima analitico.

Il Metodo Sintetico corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore di mercato del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. Secondo l'International Valutation Standards e l'European Valutation Standards il "Valore di Mercato" è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Il Metodo Analitico (Income Approach) corrisponde alla Stima per Capitalizzazione di Reddito, che si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre; il valore viene calcolato dividendo il reddito annuo che il bene può produrre per un saggio di capitalizzazione (direct capitalization). La stima del reddito si svolge nel mercato, mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato. Al Reddito Lordo così determinato andranno detratte le spese ed i costi di gestione determinando il Reddito Netto, a quest'ultimo si applicherà il saggio di capitalizzazione vigente alla data della stima. Il Saggio di Capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile: il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Tuttavia la sua espressione numerica e i compiti assolti nell'income approach lo pongono in relazione diretta con il saggio di interesse e con altri saggi di rendimento. Si ritiene opportuno, vista la tipologia dei beni oggetto della presente relazione (palazzina e terreno), adottare il metodo di stima sintetico.

Per la determinazione del valore di mercato dell'appartamento è stata eseguita una ricerca sui siti web delle principali agenzie immobiliari che operano nel territorio di Piana degli Albanesi ma non sono stati trovati immobili in vendita con le stesse caratteristiche del bene oggetto di stima (casa su 3 livelli).

Sono stati altresì visionati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi al 1° semestre 2024 per il comune di Piana degli Albanesi e per la zona B1 - "Centrale/Centro Storico" per la tipologia edilizia "Abitazioni di tipo economico" che appare la più appropriata considerate le finiture dell'immobile periziato e le categorie riscontrate degli immobili ubicati nella stessa zona; le tabelle prevedono un parametro minimo pari a 405 €/mq ed uno massimo pari a 590 €/mq per uno stato conservativo del bene "Normale" (All. 8).

Considerato lo stato di manutenzione della palazzina, che il bene è ubicato nelle immediate vicinanze del centro abitato di Piana degli Albanesi appare congruo adottare un parametro di vendita pari a 400,00 €/mq pari al parametro minimo previsto dalle tabelle OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Piana degli Albanesi (PA) - VIA GIOVANNI D'ORSA, 8, edificio 1, piano T-1-2	103,00 mq	400,00 €/mq	€ 41.200,00	100,00%	€ 41.200,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GUALTIERO CIACCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 480acd7eb3f0fdb59c2349f8a3a3d157

Valore di stima:	€ 41.200,00

Valore di stima: € 41.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15%, considerate le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 35.020,00**

Per la determinazione del più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima si è tenuto conto della differenza tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata con una riduzione del 15% così come richiesto nel decreto di nomina.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna.

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 13/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ciacci Gualtiero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GUALTIERO CIACCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 480acd7eb3f0fdb59c2349f8a3a3d157

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Vista dal satellite
- ✓ N° 2 Planimetria di rilievo
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 4 Atto di provenienza
- ✓ N° 5 Certificati stato civile ed estratto di matrimonio
- ✓ N° 6 Visura e planimetria catastale
- ✓ N° 7 Concessione Edilizia in sanatoria
- ✓ N° 8 Tabella OMI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GUALTIERO CIACCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 480acd7eb3f0fdb59c2349f8a3a3d157

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Piana degli Albanesi (PA) - VIA GIOVANNI D'ORSA, 8, edificio 1, piano T-1-2
  L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una palazzina a 3 elevazioni fuori terra ubicato nella via D'Orsa situata nel nucleo storico del centro abitato di Piana degli Albanesi (All. X - satellite), in una zona caratterizzata da vie strette alcune delle quali non carrabili. La palazzina ha una struttura portante mista con prospetto intonacato e rifinito con tonachino colorato, l'accesso al piano terra avviene da un infisso esterno con persiana rialzato di circa 15 cm dal piano stradale mentre l'ingresso alla palazzina avviene tramite 3 gradini in muratura che portano ad un pianerottolo dove si trova il portone in legno di ingresso (All. X – planimetria di rilievo). Superato il portone un piccolo pianerottolo consente l'accesso all'ambiente di piano terra ed alla scala in marmo che disimpegna i due piani superiori. Planimetricamente la palazzina occupa una superficie di circa 40 mq al piano terra si compone di un soggiorno, di una cameretta ed un wc oltre ad un vano sottoscala adibito a ripostiglio; il piano primo presenta un disimpegno ed un unico vano adibito a cucina/soggiorno fornito di balcone mentre il piano secondo si compone di una camera, una cameretta, un wc ed un ripostiglio sempre con balcone che si affaccia si via D'Orsa. Le altezze interne sono pari a 3,15 ml al piano terra e 2,90 ml ai due piani superiori. L'allegato X contiene il report fotografico redatto in occasione del sopralluogo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 819, Categoria A4.

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

  Destinazione urbanistica: Immobile in regola dal punto di vista urbanistico.

Prezzo base d'asta: **€ 35.020,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GUALTIERO CIACCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 480acd7eb3f0fdb59c2349f8a3a3d157