

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bonanno Agostino, nell'Esecuzione Immobiliare 134/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Stato conservativo	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2	15
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali	17
Stato conservativo	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti	22
Lotto 1	22

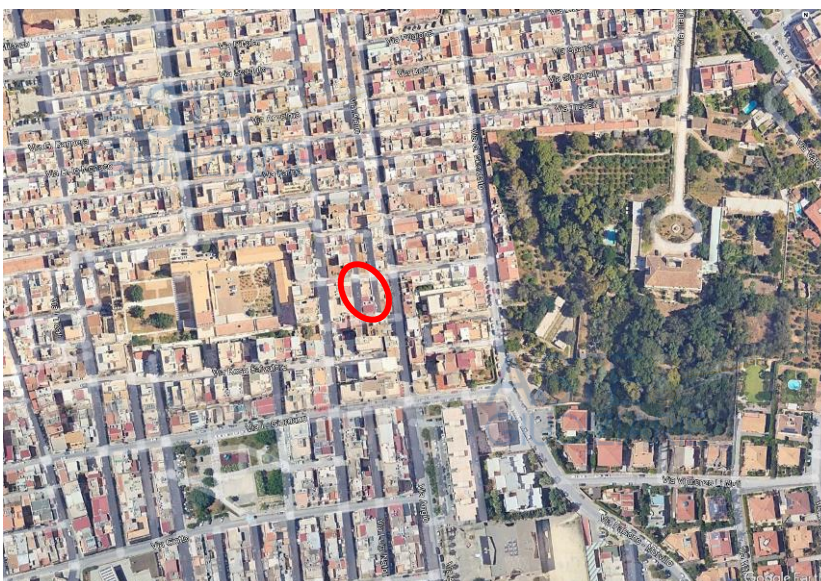
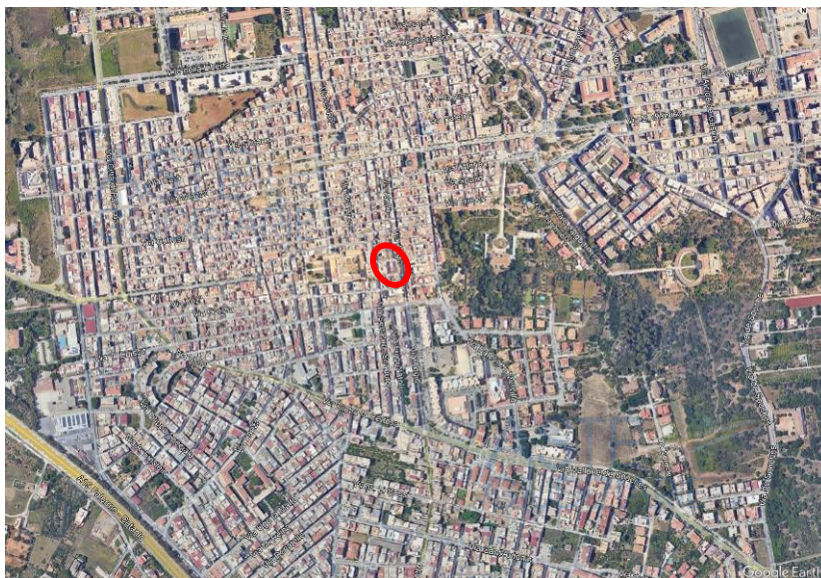
Lotto 2	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 134/2024 del R.G.E.....	27
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 83.000,00	27
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 104.000,00	28



All'udienza del 05/12/2024, il sottoscritto Arch. Bonanno Agostino, con studio in Corso Gaetano Scarpello, 35 - 90036 - Misilmeri (PA), email archbonago@alice.it, PEC agostino.bonanno@archiworldpec.it, Tel. 3465404449, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Arco Angiò, 20, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 38.07655055, 13.50877565)
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Bagheria (PA) - via Arco Angiò, 22, piano T (Coord. Geografiche: 38.07655055, 13.50877565)



Lotto 1

Lotto 1

Lotto 2

Lotto 2

Lotto 1

Lotto 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Arco Angiò, 20, piano 1-2

DESCRIZIONE

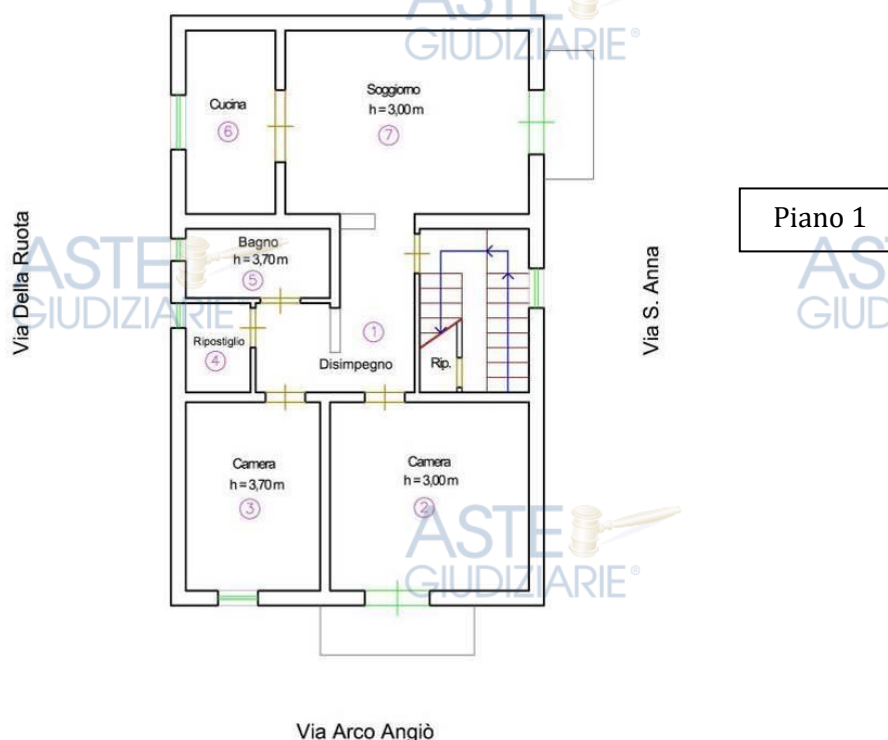
L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al Foglio 500, p.lla 1206 subb. 4 e 5 e p.lla 4996 subb. 5 e 6.

Fa parte di una palazzina composta da tre elevazioni fuori terra con copertura a terrazzo, sita nel centro urbano, con accesso dal civico 20 di via Arco Angiò.

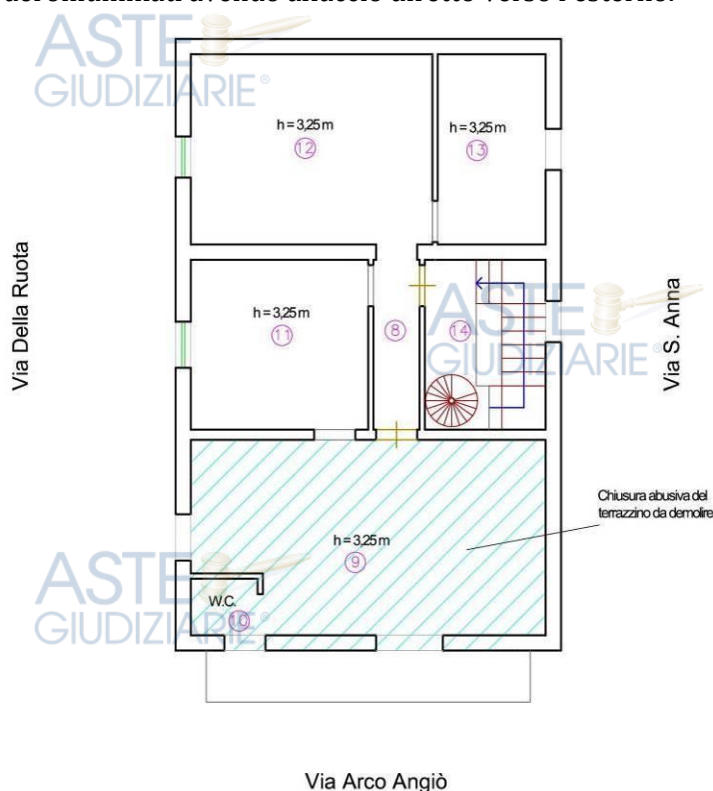
L'appartamento si sviluppa ai piani primo e secondo collegati mediante vano scala interno rivestito in lastre di cemento e graniglia.

Al primo piano si accede internamente al disimpegno 1 e da questo si perviene alle camere 2 e 3, al ripostiglio 4, al bagno con doccia 5, a una cucina 6 con annesso soggiorno 7. Soggiorno 7 e camera 2 affacciano rispettivamente su via S. Anna e su via Arco Angiò mediante balcone. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue: le pareti risultano intonacati con finitura al civile; i soffitti sono per lo più controsoffittati con stucchi e decori in gesso; i pavimenti sono in gres porcellanato; il rivestimento di cucina e bagno è in ceramica e i sanitari sono in porcellana; le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, mentre gli oscuranti sono tapparelle in plastica avvolgibili in cassonetto; il portoncino d'ingresso interno è in legno, mentre quello esterno è in ferro e legno. L'appartamento è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica e fognante. Alla climatizzazione si provvede mediante unità a pompa di calore del tipo split aria/aria. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello idrico-sanitario.

Tutti gli ambienti sono ben aeroilluminati avendo affaccio diretto verso l'esterno mediante finestra o portafinestra.



Al secondo piano si accede internamente mediante il ballatoio 14, dal quale il corridoio 8 conduce agli ambienti 9, 10, 11, 12 e da quest'ultimo al 13. La loro destinazione non viene indicata in quanto l'intero piano si presenta in condizioni precarie, senza infissi o con infissi scadenti ed ammalorati. Per quanto attiene alle opere di finimento si segnala lo stato al grezzo o con intonaci antichi di pareti e soffitti; i pavimenti sono per lo più in marmette di cemento e graniglia ovvero al grezzo. L'unico servizio (10) è fatiscente. Si riscontrano anche cumuli di sfabbricidi. Il piano non è dotato di impianti di alcun genere. Tutti gli ambienti sono ben aeroilluminati avendo affaccio diretto verso l'esterno.



Piano 2

Dal suddetto ballatoio 14 una scala a chiocciola in ferro conduce alla superiore terrazza 15 che risulta essere pavimentata in gres porcellanato.



Copertura

L'unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione, si può dire che il primo piano si presenta in buone condizioni d'uso, mentre il secondo piano è in condizioni precarie e con finiture scarse o addirittura mancanti. Il terrazzo risulta in ottime condizioni.

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte confina a nord con la via Arco Angiò, a sud con particella 4997, a est con la via S. Anna e a ovest con la via Della Ruota.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano 1	75,00 mq	89,30 mq	1	89,30 mq	3,70 m	1
Balconi piano 1	5,70 mq	5,70 mq	0,25	1,43 mq	0,00 m	1
Abitazione piano 2	47,20 mq	57,80 mq	1	57,80 mq	3,25 m	2
Terrazza (sup. fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,40	10,00 mq	0,00 m	2
Terrazza (sup. eccedente)	12,80 mq	12,80 mq	0,1	1,28 mq	0,00 m	2

Lastrico solare (sup. fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	3
Lastrico solare (sup. eccedente)	33,50 mq	33,50 mq	0,1	3,35 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:			169,41 mq			
Incidenza condominiale:			0,00		%	
Superficie convenzionale complessiva:			169,41 mq			

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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).

NOTA: La superficie sarà considerata per come regolarizzabile sia in termini di superficie che in termini di destinazione d'uso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2000 al 30/01/2025	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 1206, Sub. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 7,5 Superficie catastale 141 mq Rendita € 387,34 Piano 1-2 Graffato 1206, Sub. 5; 4996, Sub. 5; 4996, Sub. 6

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	1206	4-5		A4	5	7,5	141 mq	387,34 €	1-2	P.la 4996 Subb. 5-6

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito della regolarizzazione edilizia sarà necessaria una rettifica catastale mediante DOCFA per variazione di opere interne. Costo stimato € 600,00

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo può essere considerato ottimo per il primo piano e la terrazza mentre mediocre per il secondo piano. In particolare quest'ultimo si presenta in scarse condizioni di manutenzione, con parti al grezzo, senza impianti e con infissi datati o mancanti.

Spesa stimata per il completamento: € 30.000,00



Piano 2 - Condizioni fatiscenti



Piano 2 - Alcune parti al grezzo



Piano 2 - Condizioni fatiscenti



Piano 2 - Condizioni fatiscenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Identificativo catastale: FG. 500 P.lla 1206 subb. 4 e 5 graffata con p.lla 4996 subb. 5 e 6
Piani primo e secondo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra con accesso su via Arco Angiò, 20.

Esposizione: Nord-Est-Ovest
 Altezza interna utile: 3,70 m (al c/soffitto 3,0 m)
 Str. verticali: Muratura
 Solai: in latero-cemento
 Copertura fabbricato: a terrazzo
 Pareti esterne ed interne: finiture al civile
 Pavimentazione interna: in gres
 Rivestimenti wc: in ceramica
 Sanitari: in porcellana
 Infissi esterni: portafinestre e finestre in alluminio con vetrocamera; accesso interno dal vano scala comune mediante portoncino in legno. Accesso esterno da via Arco Angiò mediante portone in ferro rivestito in legno
 Infissi interni: in legno
 Scale: interna, comune ai piani in elevazione, rivestita in lastre di cemento e graniglia con ringhiera in ferro
 Impianto elettrico: sotto traccia - manca dichiarazione di conformità
 Impianto idrico-sanitario: sotto traccia connesso alle reti cittadine - manca dichiarazione di conformità
 Impianto termico/climatizzazione: climatizzatori a pdc ara/aria del tipo split - manca dichiarazione di conformità

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dai debitori eseguiti e dal loro nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/2000 al 30/01/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Russo Letizia	09/11/2000	14789	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	16/11/2000	32333	

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca Volontaria n. 4663 del 23/09/2024 – in rinnovazione all'Iscrizione n. 13651 del 15/10/2004 favore: **** Omissis ****, e contro: **** Omissis ****; per Euro 160.000,00 di cui Euro 80.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito Siciliano Anna Maria, Notaio in Palermo, in data 14/10/2004 rep.28357/19169.

- Ipoteca legale n. 7507 del 12/05/2005 favore: **** Omissis ****, e contro: **** Omissis ****; per Euro 11.423,50 di cui Euro 5.711,75 per capitale, Pubblico Ufficiale: Montepaschi Se.r.i.t. Servizio Riscossione Tributi di Palermo, in data 08/04/2005 rep.152512/2004.

- Ipoteca volontaria n. 6720 del 18/03/2006 favore: **** Omissis ****, e contro: **** Omissis ****; per Euro 90.000,00 di cui Euro 45.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Siciliano Anna Maria, Notaio in Palermo, in data 17/03/2006 rep.30020/20512.

- Pignoramento Immobiliare n. 36027 del 19/09/2024 favore: **** Omissis ****, e contro: **** Omissis ****, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale Di Termini Imerese, in data 09/08/2024 rep.258.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile di cui l'u.i. fa parte ricade in zona omogenea A2 del vigente PRG del comune di Bagheria, adottato con delibera del consiglio comunale N° 59 del 12/08/2020.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

L'immobile è stato edificato in data antecedente al 1942. Ad attestarne la preesistenza vi è la richiesta di autorizzazione a riedificare datata 10/01/1944 (allegato 2.a) e le successive autorizzazioni del 30/05/1952, pratica 409/1 (allegato 2.b) e del 21/05/1953, pratica 629/1 (allegato 2.c).

Si segnala che relativamente al piano terra è stata rilasciata dal Comune di Bagheria autorizzazione n. 34/12 del 10/04/2012 (allegato 2.f), ai sensi degli artt. 5 e 10 L.R. 37/85 e art. 13 L. 47/85, per regolarizzare delle lievi difformità interne e nei prospetti, nonché per le opere di completamento finalizzate al cambio di destinazione d'uso da magazzino ad attività commerciale.

In data 09/05/2014 è stato rilasciato dal Comune di Bagheria permesso di agibilità n. 35/14 per il piano terra (allegato 2.g).

L'U.T.C. non ha rinvenuto altri atti in archivio per il fabbricato in questione; tuttavia, dalle planimetrie catastali, si evince che successivamente alla costruzione furono apportate delle modifiche, che in mancanza di documentazione saranno considerate irregolari.

Va segnalato, altresì, che la soprelevazione del piano primo e parte del piano terra non risulta agli atti e la loro legittimazione è affidata alle seguenti circostanze:

- 1) dichiarazione di preesistenza al 1942 da parte della ditta proprietaria (allegato 2.d);
- 2) relazione tecnica di progetto sulla consistenza complessiva dell'edificio a tre elevazioni fuori terra alla base del provvedimento autorizzativo n. 34/12 (allegato 2.e);
- 3) presa d'atto da parte del Comune di Bagheria, mediante il permesso di agibilità n. 35/14 (allegato 2.g), che l'unità immobiliare di piano terra, oggetto del cambio di destinazione d'uso, "fa parte di un immobile a più

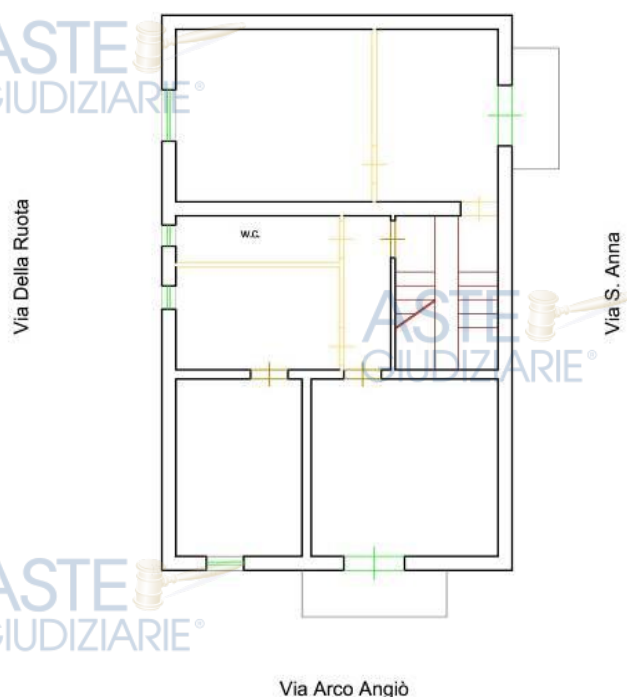
elevazioni fuori terra", anche in considerazione del fatto che le ivi richiamate pratiche edilizie n. 10/1 e n. 409/1 contenevano i grafici del fabbricato con soltanto piano terra e parte del primo piano;
 4) evidenze di fattezze antecedenti al 1967 anche per i piani in elevazione (escluse alcune opere evidentemente più moderne quali la chiusura del terrazzino a secondo piano e il rifacimento di parte del solaio di copertura).

Alla luce di quanto sopra, si ritiene regolare la volumetria risultante dai piani primo e secondo (a meno della chiusura del terrazzino di secondo piano), fatte salve ulteriori determinazioni da parte dell'UTC a cui si rimanda prima di intraprendere qualsiasi successiva pratica edilizia.

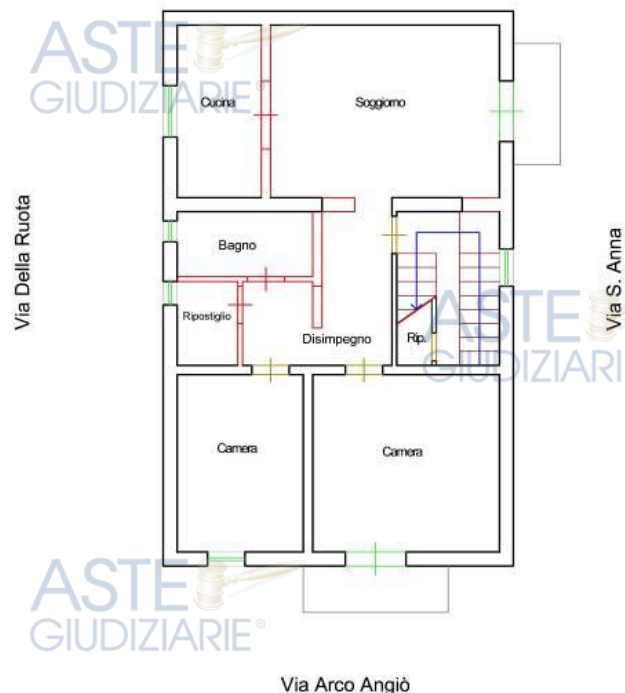
Variazioni della distribuzione interna e rifacimento del solaio di copertura (tranne la parte soprastante il terrazzino di secondo piano) che verranno mantenute:

Regolarizzabili mediante CILA (comunicazione inizio lavori asseverata art. 3 L.R. 16 del 10/08/2016).

CILA per regolarizzazione: € 1.000,00; Spese tecniche e accessorie: € 500,00; Oneri Totali: € 1.500,00.



PIANTA PIANO PRIMO Scala 1:100
 VARIAZIONI
 DEMOLIZIONI

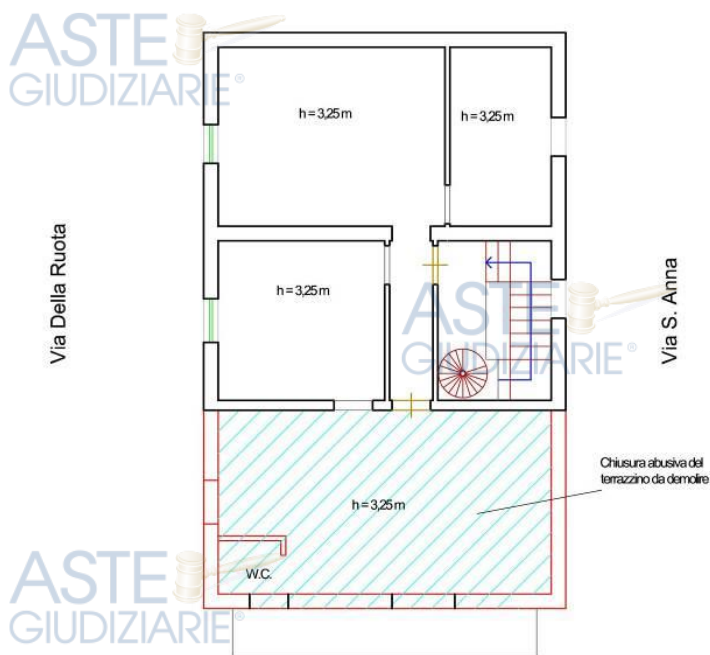


PIANTA PIANO PRIMO Scala 1:100
 VARIAZIONI
 COSTRUZIONI

Aumento di volume risultante dalla chiusura del terrazzino al secondo piano:

Non regolarizzabile, saranno dunque da demolirsi il solaio di copertura e i tamponamenti perimetrali del terrazzino, e da ripristinarsi i muretti parapetto al secondo e terzo piano.

Spesa complessiva prevista: € 5.000,00.



Via Arco Angiò

PIANTA PIANO SECONDO Scala 1:100

VARIAZIONI

- COSTRUZIONI
- SUPERFICIE E VOLUMETRIA



Via Arco Angiò

PIANTA COPERTURA Scala 1:100

VARIAZIONI

- COSTRUZIONI
- SUPERFICIE

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente condominio.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Bagheria (PA) - via Arco Angiò, 22, piano T

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare, con destinazione negozio, è censita al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al Foglio 500, p.lla 1206, sub 7 e p.lla 4996 sub 8.

Essa si trova a piano terra di una palazzina composta da tre elevazioni fuori terra con copertura a terrazzo, sita nel centro urbano, con accesso dal civico 22 di via Arco Angiò e dal civico 1 di via S. Anna.

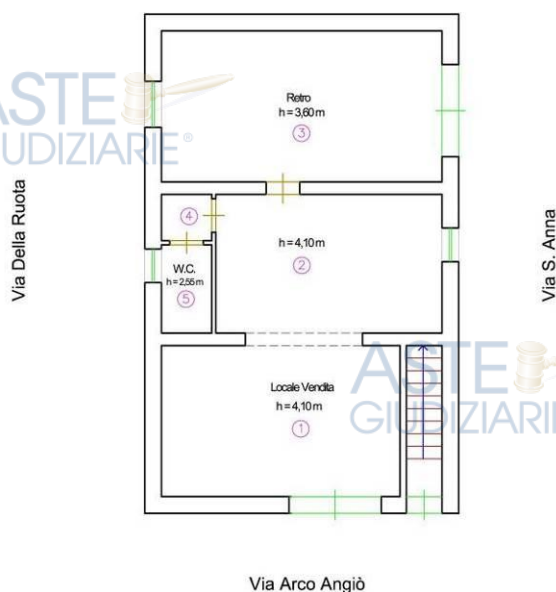
Dalla via Arco Angiò si accede internamente agli ambienti 1 e 2, che rappresentano i locali di vendita. Il w.c. 5 è raggiungibile dall'ambiente 2 attraverso l'anti bagno 4. Il retrobottega 3, adibito a rimessa, è adiacente e comunicante con l'ambiente 2 ed ha accesso anche dall'esterno mediante saracinesca avvolgibile in ferro su via S. Anna.

Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue: pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile e finitura con idropittura; i pavimenti sono in gres porcellanato; il rivestimento del w.c. è in ceramica, i sanitari sono in porcellana; le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Il negozio è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica e fognante. Non è presente riscaldamento o climatizzazione. L'impianto elettrico è in buone condizioni come pure quello idrico-sanitario; per entrambi è stata rilasciata dichiarazione di conformità.

Tutti gli ambienti sono ben aeroilluminati avendo affaccio diretto verso l'esterno mediante finestra o portafinestra.

L'unità immobiliare è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) attualmente scaduto, per il suo aggiornamento si stima un costo di € 250,00. In conclusione, si può dire che l'immobile si presenta in buone condizioni d'uso, fatta eccezione per l'ambiente 3 che presenta vistosi segni di infiltrazione verosimilmente per perdita da conduttura.



Via Arco Angiò

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte confina a nord con la via Arco Angiò, a sud con particella 4997, a est con la via S. Anna e a ovest con la via Della Ruota.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	80,00 mq	84,20 mq	1	84,20 mq	4,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				84,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2004 al 17/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 1206, Sub. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 66 Rendita € 146,57 Piano T Graffato 4996, Sub. 7
Dal 17/07/2013 al 30/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 1206, Sub. 7 Categoria C1 Cl.7, Cons. 53 Superficie catastale 65 mq Rendita € 1.163,32 Piano T Graffato 4996, Sub. 8

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	1206	7		C1	7	53	65 mq	1163,32 €	T	P.lla 4996, Sub 8

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo può essere considerato sufficiente considerata l'epoca di costruzione. Ci sono tuttavia alcune carenze dovute a tracce di infiltrazioni d'acqua/umidità di risalita nella parte posteriore dell'unità immobiliare (ambiente 3).

Spesa stimata per i ripristini: € 2.500,00



Ambiente 3 - Ammaloramento da infiltrazione



Ambiente 3 - Umidità di risalita

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Identificativo catastale: FG. 500 P.la 1206 sub 7 graffata con p.la 4996 sub 8

Piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra con accesso pedonale su Arco Angiò, 22 ed ingresso carrabile su via S. Anna, 1.

Esposizione: Nord-Est-Ovest

Altezza interna utile prevalente: 4,10 m

Str. verticali: Muratura/c.a.

Solai: in latero-cemento

Copertura fabbricato: a terrazzo

Pareti esterne ed interne: finiture al civile

Pavimentazione interna: in gres

Rivestimenti wc: in ceramica

Sanitari: in porcellana

Infissi esterni: portafinestra e finestre in alluminio con vetratura. Gli accessi su via Arco Angiò e via S. Anna avvengono attraverso saracinesca avvolgibile in ferro

Infissi interni: in legno

Scale: interna, comune ai piani in elevazione, rivestita in lastre di cemento e graniglia con ringhiera in ferro

Impianto elettrico: sotto traccia

Impianto idrico-sanitario: sotto traccia connesso alle reti cittadine

Impianto termico: mancante

Impianto di climatizzazione: mancante

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dai debitori eseguiti e dal loro nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/2001 al 14/10/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Russo Letizia	26/07/2001	16599	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	02/08/2001	24322	
Dal 14/10/2004 al 30/01/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Siciliano Anna Maria	14/10/2004	28356	19168
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	15/10/2004	31189	

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca Volontaria n. 4663 del 23/09/2024 – in rinnovazione all'Iscrizione n. 13651 del 15/10/2004 favore: **** Omissis ****, e contro: **** Omissis ****; per Euro 160.000,00 di cui Euro 80.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito Siciliano Anna Maria, Notaio in Palermo, in data 14/10/2004 rep.28357/19169.

- Ipoteca legale n. 7507 del 12/05/2005 favore: **** Omissis ****, e contro: **** Omissis ****; per Euro

11.423,50 di cui Euro 5.711,75 per capitale, Pubblico Ufficiale: Montepaschi Se.r.i.t. Servizio Riscossione Tributi di Palermo, in data 08/04/2005 rep.152512/2004.

- Ipoteca volontaria n. 6720 del 18/03/2006 favore: **** Omissis ****, e contro: **** Omissis ****; per Euro 90.000,00 di cui Euro 45.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Siciliano Anna Maria, Notaio in Palermo, in data 17/03/2006 rep.30020/20512.

- Pignoramento Immobiliare n. 36027 del 19/09/2024 favore: **** Omissis ****, e contro: **** Omissis ****, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale Di Termini Imerese, in data 09/08/2024 rep.258.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile di cui l'u.i. fa parte ricade in zona omogenea A2 del vigente PRG del comune di Bagheria, adottato con delibera del consiglio comunale N° 59 del 12/08/2020.

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 risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in data antecedente al 1942. Ad attestarne la preesistenza vi è la richiesta di autorizzazione a riedificare datata 10/01/1944 (allegato 2.a) e le successive autorizzazioni del 30/05/1952, pratica 409/1 (allegato 2.b) e del 21/05/1953, pratica 629/1 (allegato 2.c).

Relativamente al piano terra è stata rilasciata dal Comune di Bagheria autorizzazione n. 34/12 del 10/04/2012 (allegato 2.f), ai sensi degli artt. 5 e 10 L.R. 37/85 e art. 13 L. 47/85, onde regolarizzare delle lievi difformità interne e nei prospetti, nonché per le opere di completamento finalizzate al cambio di destinazione d'uso da magazzino ad attività commerciale.

In data 09/05/2014 è stato rilasciato dal Comune di Bagheria permesso di agibilità n. 35/14 per il piano terra (allegato 2.g).

In forza dei suddetti titoli abilitativi l'unità immobiliare è da considerarsi regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si vedano i seguenti allegati relativi al lotto 2:

All. 4 Attestato di prestazione energetica (scaduto)

All. 5 Dichiarazione di conformità impianto elettrico

All. 6 Dichiarazione di conformità impianto idrico

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente condominio.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Arco Angiò, 20, piano 1-2

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al Foglio 500, p.lla 1206 subb. 4 e 5 e p.lla 4996 subb. 5 e 6. Fa parte di una palazzina composta da tre elevazioni fuori terra con copertura a terrazzo, sita nel centro urbano, con accesso dal civico 20 di via Arco Angiò. L'appartamento si sviluppa ai piani primo e secondo collegati mediante vano scala interno rivestito in lastre di cemento e graniglia. Al primo piano si accede internamente al disimpegno 1 e da questo si perviene alle camere 2 e 3, al ripostiglio 4, al bagno con doccia 5, a una cucina 6 con annesso soggiorno 7. Soggiorno 7 e camera 2 affacciano rispettivamente su via S. Anna e su via Arco Angiò mediante balcone. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue: le pareti risultano intonacati con finitura al civile; i soffitti sono per lo più controsoffittati con stucchi e decori in gesso; i pavimenti sono in gres porcellanato; il rivestimento di cucina e bagno è in ceramica e i sanitari sono in porcellana; le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, mentre gli oscuranti sono tapparelle in plastica avvolgibili in cassonetto; il portoncino d'ingresso interno è in legno, mentre quello esterno è in ferro e legno. L'appartamento è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica e fognante. Alla climatizzazione si provvede mediante unità a pompa di calore del tipo split aria/aria. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello idrico-sanitario. Tutti gli ambienti sono ben aeroilluminati avendo affaccio diretto verso l'esterno mediante finestra o portafinestra. Al secondo piano si accede internamente mediante il ballatoio 14, dal quale il corridoio 8 conduce agli ambienti 9, 10, 11, 12 e da quest'ultimo al 13. La loro destinazione non viene indicata in quanto l'intero piano si presenta in condizioni precarie, senza infissi o con infissi scadenti ed ammalorati. Per quanto attiene alle opere di finimento si segnala lo stato al grezzo o con intonaci antichi di pareti e soffitti; i pavimenti sono per lo più in marmette di cemento e graniglia ovvero al grezzo. L'unico servizio (10) è fatiscente. Si riscontrano anche cumuli di sfabbricidi. Il piano non è dotato di impianti di alcun genere. Tutti gli ambienti sono ben aeroilluminati avendo affaccio diretto verso l'esterno. Dal suddetto ballatoio 14 una scala a chiocciola in ferro conduce alla superiore terrazza che risulta essere pavimentata in gres porcellanato. L'unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione, si può dire che il primo piano si presenta in buone condizioni d'uso, mentre il secondo piano è in condizioni precarie e con finiture scarse o addirittura mancanti. Il terrazzo risulta in ottime condizioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 1206, Sub. 4-5, Categoria A4, Graffato P.lla 4996 Subb. 5-6

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

Valore di stima del bene: € 160.939,50

Stante le caratteristiche riscontrate si ritiene congruo utilizzare il valore medio OMI per la categoria Abitazioni civili (allegato 3), sia per il primo che per il secondo piano tenendo conto delle fattezze e dello stato attuale. In particolare, si ricondurrà alla stessa categoria anche il secondo piano (attualmente allo stato grezzo) mediante decurtazione del valore di cui al paragrafo deprezzamenti, dovuta alle spese per opere di completamento con caratteristiche non di pregio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bagheria (PA) - via Arco Angiò, 20, piano 1-2	169,41 mq	950,00 €/mq	€ 160.939,50	100,00%	€ 160.939,50
				Valore di stima:	€ 160.939,50

Valore di stima: € 160.939,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore, dovuto alla non immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	25,00	%
Spesa acquisizione APE	250,00	€
Regularizzazione opere interne (comprensivo di oneri, spese tecniche e accessorie)	1500,00	€
DOCFA per variazione catastale	600,00	€
Spese per opere di completamento piano secondo, demolizione parti abusive e ripristini (comprensivo di oneri, spese tecniche e accessorie)	35000,00	€
Spese a carico della procedura per cancellazione formalità	623,00	€

Valore finale di stima: € 83.000,00 in c.t.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Negozio ubicato a Bagheria (PA) - via Arco Angiò, 22, piano T
 L'unità immobiliare, con destinazione negozio, è censita al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al Foglio 500, p.lla 1206, sub 7 e p.lla 4996 sub 8. Essa si trova a piano terra di una palazzina composta da tre elevazioni fuori terra con copertura a terrazzo, sita nel centro urbano, con accesso dal civico 22 di via Arco Angiò e dal civico 1 di via S. Anna. Dalla via Arco Angiò si accede internamente agli ambienti 1 e 2, che rappresentano i locali di vendita. Il w.c. 5 è raggiungibile dall'ambiente 2 attraverso l'anti bagno 4. Il retrobottega 3, adibito a rimessa, è adiacente e comunicante con l'ambiente 2 ed ha accesso anche dall'esterno mediante saracinesca avvolgibile in ferro su via S. Anna. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue: pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile e finitura con idropittura; i pavimenti sono in gres porcellanato; il rivestimento del w.c. è in ceramica, i sanitari sono in porcellana; le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera. Il negozio è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica e fognante. Non è presente riscaldamento o climatizzazione. L'impianto elettrico è in buone condizioni come pure quello idrico-sanitario; per entrambi è stata rilasciata dichiarazione di conformità. Tutti gli ambienti sono ben aerilluminati avendo affaccio diretto verso l'esterno mediante finestra o portafinestra. L'unità immobiliare è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) attualmente scaduto, per il suo aggiornamento si stima un costo di € 250,00. In conclusione, si può dire che l'immobile si presenta in buone condizioni d'uso, fatta eccezione per l'ambiente 3 che presenta vistosi segni di infiltrazione verosimilmente per perdita da conduttura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 1206, Sub. 7, Categoria C1, Graffato P.Ila 4996, Sub 8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 126.300,00

Stante le caratteristiche riscontrate si ritiene congruo utilizzare il valore medio OMI per la categoria Negozi (allegato 3), tenendo conto delle fattezze e dello stato attuale, salvo eventuali decurtazioni di cui al paragrafo deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Bagheria (PA) - via Arco Angiò, 22, piano T	84,20 mq	1.500,00 €/mq	€ 126.300,00	100,00%	€ 126.300,00
Valore di stima:					€ 126.300,00

Valore di stima: € 126.300,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore, dovuto alla non immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	15,00	%
Spesa acquisizione APE	250,00	€
Risanamenti e opere di finitura ambiente 3	2500,00	€
Spese a carico della procedura per cancellazione formalità	623,00	€

Valore finale di stima: € 104.000,00 in c.t.

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.

Misilmeri, li 03/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bonanno Agostino

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Arco Angiò, 20, piano 1-2

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al Foglio 500, p.lla 1206 subb. 4 e 5 e p.lla 4996 subb. 5 e 6. Fa parte di una palazzina composta da tre elevazioni fuori terra con copertura a terrazzo, sita nel centro urbano, con accesso dal civico 20 di via Arco Angiò. L'appartamento si sviluppa ai piani primo e secondo collegati mediante vano scala interno rivestito in lastre di cemento e graniglia. Al primo piano si accede internamente al disimpegno 1 e da questo si perviene alle camere 2 e 3, al ripostiglio 4, al bagno con doccia 5, a una cucina 6 con annesso soggiorno 7. Soggiorno 7 e camera 2 affacciano rispettivamente su via S. Anna e su via Arco Angiò mediante balcone. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue: le pareti risultano intonacati con finitura al civile; i soffitti sono per lo più controsoffittati con stucchi e decori in gesso; i pavimenti sono in gres porcellanato; il rivestimento di cucina e bagno è in ceramica e i sanitari sono in porcellana; le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, mentre gli oscuranti sono tapparelle in plastica avvolgibili in cassonetto; il portoncino d'ingresso interno è in legno, mentre quello esterno è in ferro e legno. L'appartamento è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica e fognante. Alla climatizzazione si provvede mediante unità a pompa di calore del tipo split aria/aria. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello idrico-sanitario. Tutti gli ambienti sono ben aeroilluminati avendo affaccio diretto verso l'esterno mediante finestra o portafinestra. Al secondo piano si accede internamente mediante il ballatoio 14, dal quale il corridoio 8 conduce agli ambienti 9, 10, 11, 12 e da quest'ultimo al 13. La loro destinazione non viene indicata in quanto l'intero piano si presenta in condizioni precarie, senza infissi o con infissi scadenti ed ammalorati. Per quanto attiene alle opere di finimento si segnala lo stato al grezzo o con intonaci antichi di pareti e soffitti; i pavimenti sono per lo più in marmette di cemento e graniglia ovvero al grezzo. L'unico servizio (10) è fatiscente. Si riscontrano anche cumuli di sfabbricidi. Il piano non è dotato di impianti di alcun genere. Tutti gli ambienti sono ben aeroilluminati avendo affaccio diretto verso l'esterno. Dal suddetto ballatoio 14 una scala a chiocciola in ferro conduce alla superiore terrazza che risulta essere pavimentata in gres porcellanato. L'unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione, si può dire che il primo piano si presenta in buone condizioni d'uso, mentre il secondo piano è in condizioni precarie e con finiture scarse o addirittura mancanti. Il terrazzo risulta in ottime condizioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 1206, Sub. 4-5, Categoria A4, Graffato P.lla 4996 Subb. 5-6

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

Destinazione urbanistica: L'immobile di cui l'u.i. fa parte ricade in zona omogenea A2 del vigente PRG del comune di Bagheria, adottato con delibera del consiglio comunale N° 59 del 12/08/2020.

Prezzo base d'asta: € 83.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Bagheria (PA) - via Arco Angiò, 22, piano T
L'unità immobiliare, con destinazione negozio, è censita al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al Foglio 500, p.lla 1206, sub 7 e p.lla 4996 sub 8. Essa si trova a piano terra di una palazzina composta da tre elevazioni fuori terra con copertura a terrazzo, sita nel centro urbano, con accesso dal civico 22 di via Arco Angiò e dal civico 1 di via S. Anna. Dalla via Arco Angiò si accede internamente agli ambienti 1 e 2, che rappresentano i locali di vendita. Il w.c. 5 è raggiungibile dall'ambiente 2 attraverso l'anti bagno 4. Il retrobottega 3, adibito a rimessa, è adiacente e comunicante con l'ambiente 2 ed ha accesso anche dall'esterno mediante saracinesca avvolgibile in ferro su via S. Anna. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue: pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile e finitura con idropittura; i pavimenti sono in gres porcellanato; il rivestimento del w.c. è in ceramica, i sanitari sono in porcellana; le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera. Il negozio è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica e fognante. Non è presente riscaldamento o climatizzazione. L'impianto elettrico è in buone condizioni come pure quello idrico-sanitario; per entrambi è stata rilasciata dichiarazione di conformità. Tutti gli ambienti sono ben aerilluminati avendo affaccio diretto verso l'esterno mediante finestra o portafinestra. L'unità immobiliare è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) attualmente scaduto, per il suo aggiornamento si stima un costo di € 250,00. In conclusione, si può dire che l'immobile si presenta in buone condizioni d'uso, fatta eccezione per l'ambiente 3 che presenta vistosi segni di infiltrazione verosimilmente per perdita da condotta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 1206, Sub. 7, Categoria C1, Graffato P.lla 4996, Sub 8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile di cui l'u.i. fa parte ricade in zona omogenea A2 del vigente PRG del comune di Bagheria, adottato con delibera del consiglio comunale N° 59 del 12/08/2020.

Prezzo base d'asta: € 104.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 134/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - via Arco Angiò, 20, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 1206, Sub. 4-5, Categoria A4, Graffato P.lla 4996 Subb. 5-6	Superficie	174,53 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo può essere considerato ottimo per il primo piano e la terrazza mentre mediocri per il secondo piano. In particolare quest'ultimo si presenta in scarse condizioni di manutenzione, con parti al grezzo, senza impianti e con infissi datati o mancanti. Spesa stimata per il completamento: € 30.000,00		
Descrizione:	L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al Foglio 500, p.lla 1206 subb. 4 e 5 e p.lla 4996 subb. 5 e 6. Fa parte di una palazzina composta da tre elevazioni fuori terra con copertura a terrazzo, sita nel centro urbano, con accesso dal civico 20 di via Arco Angiò. L'appartamento si sviluppa ai piani primo e secondo collegati mediante vano scala interno rivestito in lastre di cemento e graniglia. Al primo piano si accede internamente al disimpegno 1 e da questo si perviene alle camere 2 e 3, al ripostiglio 4, al bagno con doccia 5, a una cucina 6 con annesso soggiorno 7. Soggiorno 7 e camera 2 affacciano rispettivamente su via S. Anna e su via Arco Angiò mediante balcone. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue: le pareti risultano intonacate con finitura al civile; i soffitti sono per lo più controsoffittati con stucchi e decori in gesso; i pavimenti sono in gres porcellanato; il rivestimento di cucina e bagno è in ceramica e i sanitari sono in porcellana; le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, mentre gli oscuranti sono tapparelle in plastica avvolgibili in cassonetto; il portoncino d'ingresso interno è in legno, mentre quello esterno è in ferro e legno. L'appartamento è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica e fognante. Alla climatizzazione si provvede mediante unità a pompa di calore del tipo split aria/aria. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello idrico-sanitario. Tutti gli ambienti sono ben aeroilluminati avendo affaccio diretto verso l'esterno mediante finestra o portafinestra. Al secondo piano si accede internamente mediante il ballatoio 14, dal quale il corridoio 8 conduce agli ambienti 9, 10, 11, 12 e da quest'ultimo al 13. La loro destinazione non viene indicata in quanto l'intero piano si presenta in condizioni precarie, senza infissi o con infissi scadenti ed ammalorati. Per quanto attiene alle opere di finimento si segnala lo stato al grezzo o con intonaci antichi di pareti e soffitti; i pavimenti sono per lo più in marmette di cemento e graniglia ovvero al grezzo. L'unico servizio (10) è fatiscente. Si riscontrano anche cumuli di sfabbricidi. Il piano non è dotato di impianti di alcun genere. Tutti gli ambienti sono ben aeroilluminati avendo affaccio diretto verso l'esterno. Dal suddetto ballatoio 14 una scala a chiocciola in ferro conduce alla superiore terrazza che risulta essere pavimentata in gres porcellanato. L'unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione, si può dire che il primo piano si presenta in buone condizioni d'uso, mentre il secondo piano è in condizioni precarie e con finiture scarse o addirittura mancanti. Il terrazzo risulta in ottime condizioni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dai debitori eseguiti e dal loro nucleo familiare.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.000,00**Bene N° 2 - Negozio**

Ubicazione:	Bagheria (PA) - via Arco Angiò, 22, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 1206, Sub. 7, Categoria C1, Graffato P.lla 4996, Sub 8	Superficie	84,20 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo può essere considerato sufficiente considerata l'epoca di costruzione. Ci sono tuttavia alcune carenze dovute a tracce di infiltrazioni d'acqua/umidità di risalita nella parte posteriore dell'unità immobiliare (ambiente 3). Spesa stimata per i ripristini: € 2.500,00		
Descrizione:	L'unità immobiliare, con destinazione negozio, è censita al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al Foglio 500, p.lla 1206, sub 7 e p.lla 4996 sub 8. Essa si trova a piano terra di una palazzina composta da tre elevazioni fuori terra con copertura a terrazzo, sita nel centro urbano, con accesso dal civico 22 di via Arco Angiò e dal civico 1 di via S. Anna. Dalla via Arco Angiò si accede internamente agli ambienti 1 e 2, che rappresentano i locali di vendita. Il w.c. 5 è raggiungibile dall'ambiente 2 attraverso l'anti bagno 4. Il retrobottega 3, adibito a rimessa, è adiacente e comunicante con l'ambiente 2 ed ha accesso anche dall'esterno mediante saracinesca avvolgibile in ferro su via S. Anna. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue: pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile e finitura con idropittura; i pavimenti sono in gres porcellanato; il rivestimento del w.c. è in ceramica, i sanitari sono in porcellana; le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera. Il negozio è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica e fognante. Non è presente riscaldamento o climatizzazione. L'impianto elettrico è in buone condizioni come pure quello idrico-sanitario; per entrambi è stata rilasciata dichiarazione di conformità. Tutti gli ambienti sono ben aerilluminati avendo affaccio diretto verso l'esterno mediante finestra o portafinestra. L'unità immobiliare è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) attualmente scaduto, per il suo aggiornamento si stima un costo di € 250,00. In conclusione, si può dire che l'immobile si presenta in buone condizioni d'uso, fatta eccezione per l'ambiente 3 che presenta vistosi segni di infiltrazione verosimilmente per perdita da conduttura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dai debitori eseguiti e dal loro nucleo familiare.		