

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Militello Maria Simonetta, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2025 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	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli ed oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti	17
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2025 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.618,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24

In data 26/02/2025, la sottoscritta Arch. Militello Maria Simonetta, **** Omissis **** veniva nominata CTU nella procedura esecutiva in oggetto, in data 02/03/2025 accettava l'incarico, prestando giuramento di rito e in data 18/03/2025 depositava telematicamente il modulo di controllo della documentazione prodotta ex art. 567 c.p.c.

In data 08/04/2025 la scrivente insieme al custode ha effettuato l'accesso all'immobile, in presenza degli esecutati, redigendo il verbale di sopralluogo (ALLEGATO 1) ed in seguito nella stessa giornata la scrivente si è recata presso l'ufficio tecnico del comune di Baucina, previa appuntamento, per fare richiesta e prendere visione della documentazione inerente lo stesso immobile.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Baucina (PA) - Contrada San Filippello snc, piano terzo (Coord. Geografiche: lat.37.9077823 - long.13.53834475)

DESCRIZIONE

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato ad abitazione residenziale, posto al piano terzo senza ascensore, di un edificio privato a quattro elevazioni fuori terra, sito nel comune di Baucina in contrada San Filippello, riportato in catasto fabbricati foglio n.20, p.lla 952 sub.5, piano terzo, cat.A/3 (abitazione di tipo economico), cl 2 cons. 8,5 vani.

L'edificio, si presenta di tipo isolato, inserito in un lotto di terreno di pertinenza con accesso privato dalla strada sp Baucina -Ciminna, di forma rettangolare, con copertura a falde inclinate, aperto da tutti i lati con visuale panoramica, rifinito esternamente con intonaco di tipo civile in buone condizioni; tutti i piani dell'edificio ad eccezione di un magazzino al piano terra sono destinati a civile abitazione e ubicato in una zona destinata a verde agricolo del comune di Baucina, nello specifico E, "verde agricolo. L'immobile in oggetto è raggiungibile dalla strada SP33 Baucina - Ciminna, da cui percorrendo per pochissimi metri una piccola stradina si accede al portone d'ingresso del palazzo e dista circa 1,7 Km da Ciminna e 2,3 Km da Baucina, inoltre è dotato di un posto auto antistante il portone d'ingresso.

L'unità in esame si raggiunge attraverso l'ingresso al corpo scala condominiale, posto in arretramento rispetto la strada privata, per il tramite del portone di ingresso dal quale si accede alla scala unica non dotata di impianto di ascensore.

L'appartamento è composto da un ingresso, una camera da letto, un disimpegno, due camerette, un corridoio, una soggiorno, un doppio servizio, un bagno, un salone, una cucina pranzo ed un ripostiglio, tutti sufficientemente illuminati con affaccio panoramico su balcone che costeggia tutti e tre i lati dell'immobile.

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.

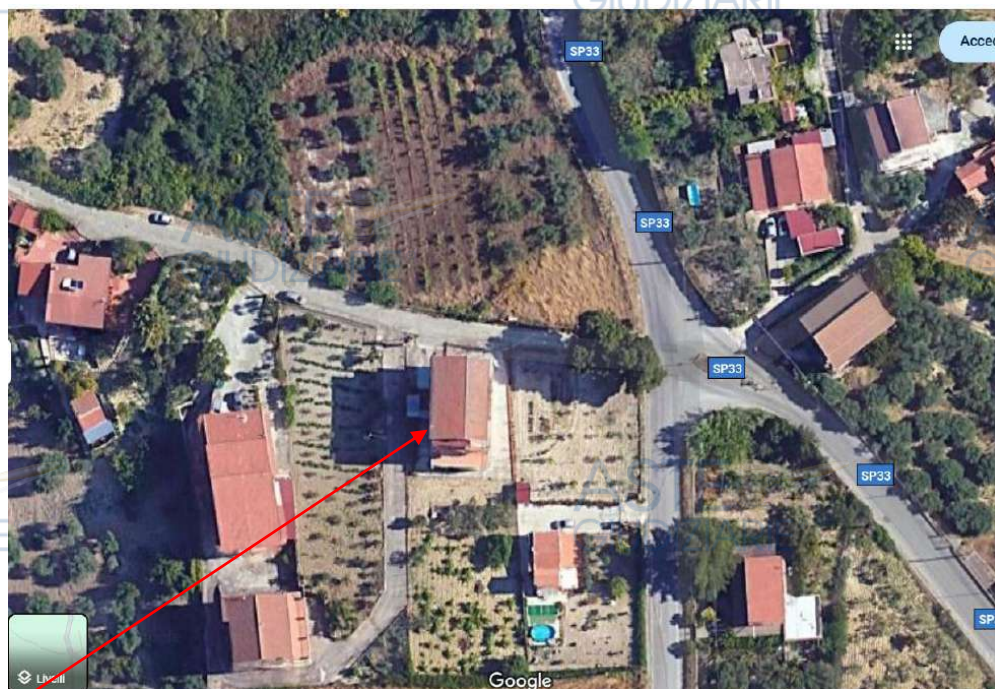


Foto satellitare



Prospetto principale – vista dalla strada Baucina – Ciminna



Prospetto



Prospetto d'ingresso

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Baucina (PA) - Contrada San Filippello snc, piano terzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c. risulta completa.

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente C.T.U., nel limite e rispetto delle proprie competenze, evidenzia che la documentazione presentata dal creditore procedente, in riferimento agli avvisi ai creditori, ai comproprietari nonché alla certificazione notarile (ex art. 567 - c. 2 - C.P.C.) risulta congrua e completa.

Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti non risultano depositate le visure catastali storiche (ALLEGATO-2), la planimetria catastale (ALLEGATO-3), l'estratto di mappa (ALLEGATO-4), elaborato planimetrico, elenco subalterni (ALLEGATO 5), i certificati anagrafici degli esecutati (ALLEGATO- 6), l'estratto di matrimonio (ALLEGATI-7) richiesti tramite PEC ed in presenza, il titolo di provenienza, richiesto presso lo studio l'archivio notarile di Palermo (ALLEGATO-8), per cui la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed allegare alla stessa perizia.

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.

I signori esecutati così come da copia richiesta di Atto di matrimonio, (ALLEGATO-7) risultano coniugati in data 30/07/1991 in regime di regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile in esame, identificato con il foglio n.20 la p.lla 952 sub 5, piano 3°, confina con corte di pertinenza identificata con la p.lla 952 sub 1, da tutti i lati, inoltre confina :

- a Nord con strada comunale
- a Sud con terreno di altra proprietà identificato al catasto terreni con la p.lla 951, foglio n° 20;
- ad Est con terreno di altra proprietà identificato al catasto terreni con la p.lla 1190, foglio n° 20;
- ad Ovest con terreno di altra proprietà identificato al catasto terreni con la p.lla 1129, foglio n° 20;



Sovrapposizione foto satellitare con foglio di mappa

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	119,64 mq	151,65 mq	1	151,65 mq	2,95 m	3
balcone scoperto fino a 25 mq (in totale è 36,95)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	3
balcone scoperto parte in eccedenza	11,95 mq	11,95 mq	0,10	1,20 mq	0,00 m	3
balcone coperto con tettoia	9,24 mq	9,24 mq	0,3	2,77 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				163,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				163,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dell'Allegato 2 “ Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercati Immobiliare- Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostiglio, ingressi, corridoio e simili) computata nella misura del 100%; superficie calpestabile dei singoli ambienti più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri interni ed esterni, più la metà dei muri a confine con altre unità immobiliari;
- della superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi) computate nella misura del 30% fino ad una superficie di 25 mq mentre la parte in eccedenza al 10%.

L immobile oggetto di esecuzione, è composto da un ingresso di mq 4,91, che immette ad una camera da letto di mq 19,53 con balcone, ad un disimpegno di mq 3,21 di accesso alle due camerette rispettivamente di mq 10,00 con balcone ed una di mq 9,29 con finestra, ad un corridoio con balcone di mq 9,76 di accesso al soggiorno di mq 14,28 con finestra, al doppio servizio di mq 2,3, al bagno di 5,68 mq con finestra, al ripostiglio di 2,87 mq, alla cucina-pranzo di 22,78 mq con balcone e finestra, al salone di 15,03 mq con finestra.

Tutti i locali sono areati naturalmente, ad eccezione del doppio servizio ed illuminati di luce diretta, con affaccio panoramico su balcone costeggiante tutte e tre i lati dell'immobile. La parte di balcone in corrispondenza della cucina – pranzo presenta una tettoia in struttura precaria.

Si precisa che l'immobile presenta anche internamente tetto a falda inclinata con altezza media interna pari a 3,06 ml, mentre il corridoio presenta un controsoffitto con altezza interna pari a 2,80 ml.

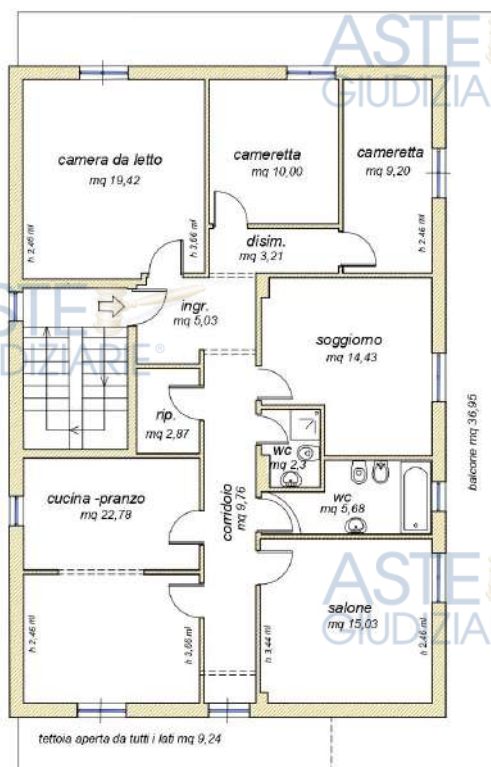
L'altezza utile media interna è pari a 2,95 ml.

Superficie utile pari a mq 119,64;

Superficie coperta 151,65 mq;

Superficie non residenziale (balconi) pari a mq 46,18 (calcolata al 30% fino a 25 mq , al 10% per la parte in eccedenza , il tutto pari a 11,47 mq).

Pertanto superficie convenzionale complessiva pari a: 163,12 mq.



PIANO TERZO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 19/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 952, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 145 mq Rendita € 425,82 Piano 3
Dal 30/06/1987 al 19/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 952, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 145 mq Rendita € 425,82 Piano 3
Dal 19/10/2006 al 18/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 952, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 145 mq Rendita € 425,82 Piano 3
Dal 19/10/2006 al 18/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 952, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 145 mq Rendita € 425,82 Piano 3

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato. (ALLEGATO-2, 8).

Si precisa che nella storia degli intestatari dell'immobile riportata in visura catastale i signori **** Omissis **** (proprietari precedenti) risultano intestatari dall'impianto (impianto meccanografico del 30/06/1987) al 19/10/2006, mentre come riscontrato nella descrizione dell'atto provenienza dell'immobile pignorato, quindi atto di compravendita del 19/10/2006 riporta che detti i signori avevano realizzato a proprie spese l'immobile su di un terreno pervenutole in forza dell'atto di compravendita del 18/11/1979 stipulato dal notaio **** Omissis ****.

La soprastante ricostruzione riporta i dati trascritti nel certificato notarile depositato in fascicolo, nelle visure catastali storiche e atto di provenienza reperiti dalla scrivente.

La scrivente sottolinea che:

- la data del 30/06/1987 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico;
- la data del 18/11/1979, corrisponde alla data dell'atto di compravendita del terreno su cui è stato costruito l'immobile oggetto di esecuzione, rogato dal Notaio **** Omissis ****;
- la data del 19/10/2006, corrisponde alla data dell'atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis ****;

La particella 952 sub 5 del foglio n°20, catasto fabbricati, deriva dall'originaria particella 952 catasto terreni

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	952	5		A3	2	8,5	145 mq	425,82 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

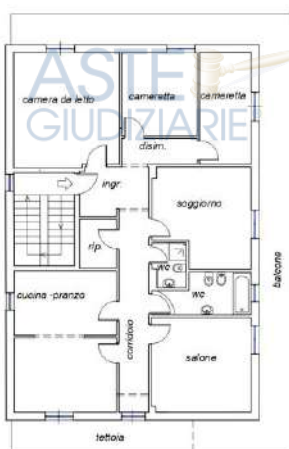
In seguito ed attenta analisi cartacea, da rilievo metrico e fotografico effettuato durante le operazioni peritali e redatta la restituzione grafica (ALLEGATO 10) dello stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si sono rilevate delle difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 3). Allo stato dei luoghi la planimetria catastale della p.lla 952 sub 5, non corrisponde, in quanto l'immobile presenta una diversa distribuzione di spazi interni, con una diverso posizionamento dei tramezzi; inoltre la planimetria catastale risulta specchiata rispetto allo stato attuale ed alla planimetria allegata alla sanatoria, ma giustamente riportata nell'elaborato planimetrico (ALLEGATO 11).

Nello specifico le difformità rispetto alla planimetria catastale consistono:

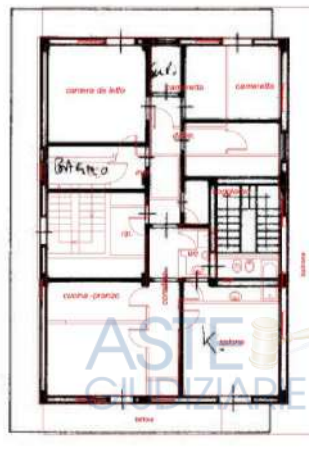
- nella diversa distribuzione di spazi interni, quindi diversa disposizione dei tramezzi ed infissi;
- Planimetria catastale specchiata;



planimetria catastale



planimetria rilevata



sovrapposizione tra planimetria catastale e planimetria rilevata





Sovrapposizione foglio di mappa con foto satellitare

REGOLARIZZAZIONE:

Pertanto le difformità sopra enunciate possono essere sanate con la presentazione di una CILA TARDIVA, come indicato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, e di conseguenza nel variare ed aggiornare la planimetria presente presso l'Agenzia del Territorio di Palermo -catasto fabbricati- tramite presentazione di Docfa -. Considerato che gli oneri stimati per la regolarizzazione saranno posti a carico dell'acquirente, la scrivente Esperto ne terrà conto nella valutazione finale del lotto.

La sovrapposizione tra foglio di mappa n.20 con immagine satellitare risulta conforme. (ALLEGATO-12)

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567. Il bene non ricade su suolo demaniale e dalla documentazione acquisita si può dedurre che non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere. Durante le operazioni di sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile risulta occupato periodicamente in prossimità dei fini settimana e nel periodo estivo per tempi più lunghi, dagli esecutati, così come riferito il giorno del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che il bene risulta rifinito internamente ed esternamente ed in buone condizioni di manutenzione tale da non rendere necessari interventi anche di tipo ordinario.

Presenta qualche leggero distacco di strato di rifinitura esterna in alcuni tratti dell'intradosso della mantovana.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di esecuzione, posto al piano terzo di un edificio a quattro elevazioni, identificato con la p.lla 952 sub 5, presenta come parte comune la scala di accesso ai vari piani identificata al NCEU con la p.lla 952 sub 1, come bene comune non censibile a tutti i subalterni di cui è costituito l'edificio, inoltre al momento del sopralluogo si presenta con un'ampia corte antistante lo stesso edificio, infatti quest'ultima identificata anch'essa catastalmente con la p.lla 952, sub 1 del foglio n.20, come Bene comune non censibile a tutti i subalterni di cui è composto l'edificio (quindi subb. : 3,4,5,6) ma i proprietari al momento del sopralluogo (così come pure constatato dalla stessa, in quanto bene recintata) dichiarano di non avere nessun diritto sulla stessa corte ma soltanto la possibilità di riservarsi un posto auto in una porzione di parte antistante la porta d'ingresso, riservando la proprietà della stessa corte alla parte venditrice, infatti il tutto è così riportato nell'atto di compravendita: " L'immobile viene venduto con tutte le accessioni, pertinenze, quote condominiali, compreso l'uso esclusivo di un posto auto sito sulla corte, che rimane di proprietà della parte venditrice, posta sulla parte laterale, a destra guardando il prospetto; servitù attive, compresa quella di passaggio carrabile e pedonale per accedere all'androne dello stabile e al posto auto, servitù passive legalmente costituite e trascritte, tutto incluso nulla riversandosi la parte venditrice".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai dati in possesso dal CTU: storia del dominio, visure storiche catastali etc, non emergono usi civici, censi e servitù gravanti sul bene pignorato né di servitù attive e passive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione. - Lo stesso come descritto precedentemente è posto al piano terzo e fa parte di un edificio, costruito nel 1980, costituito da quattro elevazioni fuori terra.

Dall'esame dei luoghi e dalla documentazione acquisita presso il comune di Baucina si può affermare che:

- La struttura è di tipo intelaiata in c.a., muratura di tamponamento in conci di tufo, solai in latero-cemento con travetti prefabbricati;
- copertura a falde e tegole tipo coppi siciliani,
- balcone costeggiante i tre lati dell'appartamento;
- Pareti esterne di spessore 30 cm, rifinite esternamente con intonaco di tipo Li Vigni di colore bianco e tramezzature interne in segati di tufo di spessore finito di 10 cm rifinite con intonaco civile per interni con tonachina e pittura;
- Infissi esterni in alluminio non a taglio termico dotati di avvolgibili;
- Pavimentazione in piastrelle di ceramica e zocchetto;
- Soffitti a falde, rifiniti con intonaco tinteggiato mentre il soffitto del corridoio si presenta con controsoffitto;
- Zona cucina rivestita in piastrelle di ceramica, alimentazione con gas in bombola;
- Bagno e doppio servizio, con pavimenti e rivestimento parietale in piastrelle di ceramica dotati ciascuno di vaso igienico, lavabo, bidet, e doccia;

- Portone d'ingresso comune esterno in ferro, portone ingresso all'immobile in legno (non porta blindata) ; - Impianto elettrico e idrico sottotraccia. Non presenta impianto di riscaldamento;

- scala di collegamento tra i vari piani dell'edificio in c.a con rivestimento in marmo bianco e ringhiera in ferro, senza ascensore;

- L'approvvigionamento idrico è fornito da autobotti privati, l'impianto fognario domestico è allacciato al pozzetto d'ispezione ed alla fossa imhoff.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile durante le operazioni di sopralluogo e come dichiarato dagli esecutati, risulta occupato periodicamente in prossimità dei fini settimana e durante il periodo estivo dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1979 al 19/10/2006	**** Omissis ****	atto compravendita del terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio **** Omissis ****	18/11/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A Palermo	01/12/1979	42387	35689
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/11/1979 al 19/10/2006	**** Omissis ****	atto di compravendita del terreno su cui insiste l'immobile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio **** Omissis ****	18/11/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	01/12/1979	42387	35689
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 30/06/1987 al 19/10/2006	**** Omissis ****	atto di compravendita dell'immobile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio **** Omissis ****	19/10/2006	2066353	10543
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo	24/10/2006	65536	36901
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Palermo	20/10/2006	5891 sez 1T	
Dal 19/10/2006 al 18/03/2025	**** Omissis ****	atto di compravendita dell'immobile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis **	19/10/2006	206353	10543
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo	24/10/2006	65536	36901
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Palermo	20/10/2006	5891 sez 1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

RIASSUNTO PASSAGGI DI PROPRIETA'

Dall'analisi dell'Atto di compravendita, dal certificato notarile, da visure catastali, il bene oggetto del presente procedimento identificato al N.C.E.U del comune di Baucina al foglio 20, p.lla 952 sub 5 è pervenuto ai signori **** Omissis **** per i diritti 1/2 di piena proprietà ed **** Omissis ****, per i diritti 1/2 di piena proprietà, per atto di Atto di compravendita Notaio **** Omissis ****, del 19/10/2006 rep. 206353/10543 trascritto presso

l'Agenzia del Territorio- servizio di pubblicità Immobiliare di Palermo il 24/10/2006 al n. rep.gen. 65536 e n.rep.part. 36901, contro i signori **** Omissis **** per i diritti pari ad ½ di piena proprietà ed **** Omissis **** per i diritti pari ad ½ di piena proprietà;

Ai signori **** Omissis **** per i diritti pari ad ½ di piena proprietà ed **** Omissis **** per i diritti pari ad ½ di piena proprietà, il terreno su cui è stato costruito l'immobile è pervenuto per Atto di compravendita del 18/11/1979 notaio **** Omissis ****, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- servizio di pubblicità Immobiliare di Palermo il 01/12/1979 al n. rep.gen. 42387 e n.rep.part. 35689 da **** Omissis **** ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà.

Lo scrivente sottolinea che: - la data del 30/06/1987 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico;
- la data del 18/11/1979, corrisponde alla data dell'atto di compravendita del terreno su cui è stato costruito l'immobile oggetto di esecuzione, rogato dal Notaio **** Omissis ****;(ALLEGATO-8)
-la data del 19/10/2006, corrisponde alla data dell'atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis ****;(ALLEGATO-9)
Si specifica che l'Atto di provenienza dell'immobile è stato reperito dalla CTU presso l'Archivio Notarile e non era depositato nel fascicolo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 24/10/2006
Reg. gen. 65537 - Reg. part. 20450
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 72.000,00
Note: Si fa presente che l' **** Omissis ****, con atto del Notaio **** Omissis **** di Torino in data 19.10.2010 è stata fusa per incorporazione in **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobile**
Trascritto a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 04/02/2025
Reg. gen. 5087 - Reg. part. 4032
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Si fa presente che l' **** Omissis **** con atto del Notaio **** Omissis **** di Torino in data 19.10.2010 è stata fusa per incorporazione in Unicredit S.p.A.

NORMATIVA URBANISTICA

Da accesso presso l'Ufficio Tecnico del comune di Baucina, colloqui con i tecnici comunali e studio della pratica, per l'immobile catastalmente identificato al NCEU con la particella 952, sub. 5 del foglio n. 20, si attesta con certificazione da parte del responsabile dell'UTC (ALLEGATO 13) richiesto dalla stessa CTU, che ricade in zona "E " " verde agricolo" e del P. di F dello stesso comune, con le seguenti prescrizioni urbanistiche :

Destinazione urbanistica: zona agricola;

Densità edilizia fondiaria massima 0,03 mc./mq;

Tipi edilizi: gli edifici a servizio dell'agricoltura, della zootecnia e delle attività connesse, sono concesse secondo i parametri contenuti nel DPR 380/01 e s.m.i. – L.R. 16/2016 e s.m.i.;

Distanza minima tra i fabbricati m 15,00, distanza min. dai confini 7,50 ml, min. dal ciglio stradale: D.M. 01.04.68 n.1444;

Altezza massima assoluta ml 8,00;

Numero massima piani fuori terra n. 2;

costruzioni accessorie non ammesse;

lotto minimo non imposto;

L'area è gravata da vincolo sismico – L.64/74 con vincolo sismico tipo 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

PRATICHE EDILIZIE

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Baucina, accessi agli atti , verifiche effettuate alla SAS di Palermo (SAS TD società aerofotogrammetrica siciliana tecnologie digitali), studio della documentazione è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione, sito in contrada San Filippello dello stesso comune, riportato in catasto fabbricati foglio n.20, p.lla 952 sub.5, è posto al piano terzo e fa parte di un immobile a quattro elevazioni fuori terra, composto da un piano terra, primo, secondo e terzo, edificato ed ultimato nell'anno 1980 come dichiarato nell'istanza di sanatoria, è composto da un' ingresso, una camera da letto, un disimpegno, due camerette, soggiorno, doppio servizio, bagno, ripostiglio, cucina-pranzo, salone,

Tutto l'edificio è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e pertanto sono state presentate e rilasciate le seguenti:

-È stata presentata istanza di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 in data 27/09/1986 con prot. 3462 , prat. 169 a nome di **** Omissis **** e con prot. 3460 prat. 167 a nome di **** Omissis **** (ALLEGATO 14);

-Per lo stesso è stato lasciato in data 08/08/2001, pare favorevole da parte dell'azienda unitaria sanitaria locale n°6 Palermo (ALLEGATO- 15);

- depositata perizia giurata extragiudiziaria in data 21/05/1999 da parte del **** Omissis **** ove si attesta che per le opere realizzate sono state rispettate le norme igienico sanitarie (ALLEGATO- 15);

- E' stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n° 6 del 27/08/2001 ai signori **** Omissis **** nella qualità di proprietari per la "realizzazione di un fabbricato sito in c/da San Filippello a quattro elevazioni fuori terra da destinare a civile abitazione ed al paio terra destinato a magazzino, foglio 20, p.lla 952" (ALLEGATO - 16, 18, 19);

- E' stata rilasciata in data 06/11/2001 Autorizzazione di Agibilità ed Abitabilità n° 50, ai signori **** Omissis ****, in particolare agibilità del piano terra destinato a magazzino ed abitabilità dei piani primo, secondo e terzo" (ALLEGATO- 17);

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.

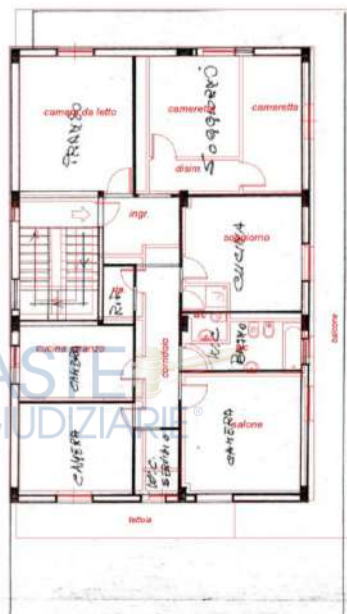
REGOLARIZZAZIONE

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate , quella della sanatoria e la planimetria rilevata, (ALLEGATI 20- 21) si riscontra :

- una diversa distribuzione di spazi interni, quindi di posizionamento dei tramezzi e di infissi;
- e realizzazione di una tettoia in struttura precaria su parte del balcone;



planimetria sanatoria



sovrapposizione planimetria sanatoria-rilevata



planimetria rilevata

Pertanto ai fini della regolarizzazione in accordo con il tecnico comunale, ai fini della regolarizzazione si prevede la presentazione di una CILA TARDIVA (DPR 380/2001 e L .R 16/2016), con conseguente aggiornamento catastale tramite presentazione di Docfa - modello di variazione al catasto fabbricati;

Per cui la sottoscritta dopo colloquio con tecnico comunale, ha così quantificato le spese per la regolarizzazione:

1) Da versare al comune per CILA TARDIVA:

- € 1000,00 a titolo di sanzione per aver commesso l'abuso;
- 231,00 € a titolo oblazione art. 20 L.R. 81/2016 (dato da 9,24 m x 25 €/mq) per la tettoia;
- € 110,00 Diritti di segreteria;
- € 25,00 Diritti d'istruttoria;
- € 32,00 marche da bollo;

per un importo di € 1400,00 circa

2) € 1300,00 di spese tecniche per presentazione della pratica, aggiornamento catastale (esclusa di iva);

3) € 1132,00 circa per il rilascio della SCA (segnalazione certificata per l'Agibilità) ove € 132,00 tra diritti di istruttoria, segreteria e marche e circa € 1000,00 tra spese tecniche e relativi adempimenti come dichiarazione conformità degli impianti, autorizzazione allo scarico etc.

PER UN TOTALE COMPLESSIVO di € 3832,00, quindi di circa 4000,00 €

Si fa presente che in riferimento alla regolarità contributiva inerente IMU- TAST- TARI, a seguito di richiesta da parte della scrivente, presso l'Ufficio Tributi del comune di Baucina si attesta quanto segue:

“ I signori **** Omissis ****risultano titolari al 50% sull'immobile sito a Baucina f. n.20 p.lla 952 sub 5 dal 19/10/2006. L'immobile è iscritto per la TARI a nome di **** Omissis ****fino al 2021. Dal 2022 ai fini Tari subentra la figlia **** Omissis ****iscritta d'ufficio in quanto residente. L'ufficio ha provveduto ad estrarre dalla procedura dei tributi i prospetti relativi a TARI, IMU,TASI i quali riportano la posizione dall'anno 2015 TARI e dall'anno 2012 IMU ad oggi. Nei prospetti si evidenziano altresì gli anni inviati alla riscossione coattiva tramite accertamento. Si certifica la non regolarità contributiva IMU, TASI, TARI. Il debito riferito all'immobile oggetto di esecuzione ammonta a € 2.477,00 per TARI e € 9.597,08 per IMU e TASI, per un totale di € 12.074,08 “ (ALLEGATO 22)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. L'immobile non presenta condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Baucina (PA) - Contrada San Filippello snc, piano terzo
Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato ad abitazione residenziale, posto al piano terzo senza ascensore, di un edificio privato a quattro elevazioni fuori terra, sito nel comune di Baucina in contrada San Filippello, riportato in catasto fabbricati foglio n.20, p.lla 952 sub.5, piano terzo, cat.A/3 (abitazione di tipo economico), cl 2 cons. 8,5 vani. L'edificio, si presenta di tipo isolato, inserito in un lotto di terreno di pertinenza con accesso privato dalla strada sp Baucina -Ciminna, di forma rettangolare, con copertura a falde inclinate, aperto da tutti i lati con

visuale panoramica, rifinito esternamente con intonaco di tipo civile in buone condizioni; tutti i piani dell'edificio ad eccezione di un magazzino al piano terra sono destinati a civile abitazione è ubicato in una zona destinata a verde agricolo del comune di Baucina, nello specifico E, "verde agricolo. L'immobile in oggetto è raggiungibile dalla strada SP33 Baucina – Ciminna, da cui percorrendo per pochissimi metri una piccola stradina si accede al portone d'ingresso del palazzo e dista circa 1,7 Km da Ciminna e 2,3 Km da Baucina, inoltre è dotato di un posto auto antistante il portone d'ingresso. L'unità in esame si raggiunge attraverso l'ingresso al corpo scala condominiale, posto in arretramento rispetto la strada privata, per il tramite del portone di ingresso dal quale si accede alla scala unica non dotata di impianto di ascensore. L'appartamento è composto da un ingresso, una camera da letto, un disimpegno, due camerette, un corridoi, una soggiorno, un doppio servizio, un bagno, un salone, una cucina pranzo ed un ripostiglio, tutti sufficientemente illuminati con affaccio panoramico su balcone che costeggia tutti e tre i lati dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 952, Sub. 5, Categoria A/3

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

Valore di stima del bene: € 67.000,00

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore commerciale del bene pignorato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, multi parametrico con modello moltiplicatore

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra il Valore unitario Medio di mercato (V.u.M.) di beni aventi stesse caratteristiche , il coefficiente globale di merito (C.G.M) e la superficie nello specifico:

$$VM = V.u.M \times Sup.$$

$$\text{Dove il } V.u.M. = V.m.M \times C.G.M.$$

Per valore venale del bene, si intende il valore che il bene assume nel mercato, per cui si è cercato di ricavare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto, consultando comuni compratori, venditori o tecnici di zona, tenendo in considerazione che tale tipo di valutazione è soggettiva e non c'è mai un prezzo univoco e definitivo e tenendo in considerazione, inoltre, della crisi economica che ha colpito il settore , già da diversi anni e che stenta a placarsi.

Pertanto per la stima del bene in esecuzione mi preme chiarire che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nelle condizioni in cui si trovano, nella reale ed effettiva consistenza, pertanto, avvalendomi del metodo sintetico comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare al fine di costituire una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (metro quadrato di superficie lorda commerciale), per immobili simili o pressoché tali, si è arrivati così a fornire come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Per cui la sottoscritta per determinare il valore di mercato, ha preceduto nel seguente modo:

Ha svolto un'analisi del mercato di immobili similari per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basata sulle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nel comune e su pubblicazioni di immobili similari nella zona.

Da questa analisi si è arrivati ad individuare un Valore medio di Mercato

Ha consultato Quotazioni Immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio che segmenta ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite OMI che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale riferite al primo semestre del 2024.

1) Nello specifico La Banca dati OMI, per le zone Extraurbane/ZONE RURALI, registra, nel comune di Baucina (PA):

- per gli immobili del TIPO ECONOMICO in stato conservativo normale, un valore di mercato riferito all'anno 2024, primo semestre, variabile, da un minimo di 195,00 €/mq ad un massimo di 290,00 €/mq;

2) Si è fatto pure riferimento al Borsini Immobiliare il quale indica, nel comune di Baucina (PA):

-per gli immobili in questa zona , una valore medio di circa minimo di 370,00 €/mq

3)Per il il Requod, sempre per lo stesso comune, nella stessa zona , registra un valore medio di 300 €/mq.

4)Per Immobiliare.it, sempre per lo stesso comune, nella stessa zona , registra un valore medio di 570,00 €/mq.

5) si sono consultate diverse Agenzie Immobiliari della zona, come:***** che hanno indicato che per tali immobili, in base a edifici della stessa tipologia in vendita presso la loro agenzia, il valore medio pari a 400,00 €/mq

Per cui da questa analisi si è determinato il Valore di mercato medio dato dalla media dei valori sopra descritti, che è pari 400,00 €/mq.

Nel determinare ed attribuire i valori ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerando, ubicazione, collegamenti, nonché tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dove per caratteristiche intrinseche si intende quelle legate alle caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità, la luminosità, l'orientamento, la distribuzione interna, le rifiniture, lo stato di conservazione, etc.; mentre per le caratteristiche estrinseche, si intende quelle strettamente legata alla posizione del bene nel territorio e di diritto proprie del bene da stimare;

Tutto ciò per arrivare al calcolo del coefficiente globale di merito che è dato dal prodotto dei singoli coefficienti globali di merito assegnati per ogni caratteristica al bene .

Tenuto pertanto in considerazione che il mercato di vendita nel comune di Baucina ha subito un forte calo, che l'immobile si trova in buone condizioni con una distribuzione interna abbastanza funzionale, gode di ottima illuminazione, è aperto da tutti e quattro i lati, con buona visuale panoramica, posto al terzo piano di un edificio composta da quattro elevazioni fuori terra, senza ascensore.

- Dall'analisi delle predette caratteristiche, la scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito (C.G.M.) pari a 1,02;
Da tutta l'analisi complessiva si ricava il Valore unitario Medio (V.U.M.) che è pari a 410,00 €/mq. (dato da $V_{mM} 400,00 \times c.g.m 1,02$);

Dopo aver determinato quindi, il valore di Mercato Unitario , il coefficiente globale di merito e la superficie del bene , la scrivente ritiene che possa essere ritenuto congruo un Valore di Mercato Totale del bene pari a 66.879,20, per cui 67.000,00 €.

DEPREZZAMENTO

Per quanto argomentato e relazionato sopra, dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) ed il valore complessivo, la scrivente espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato, la scrivente, come da percentuali disposte dal Giudice di tener conto, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile , propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 5% , tenuto conto dell'assenza di garanzie per vizi nonché delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile e del fatto che l'immobile risulta occupato da terzi.

Oltre alla percentuale di riduzione si sono tenute in considerazione le spese necessarie per la regolarizzazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Baucina (PA) - Contrada San Filippello snc, piano terzo	163,12 mq	410,00 €/mq	€ 66.879,20	100,00%	€ 67.000,00
				Valore di stima:	€ 67.000,00

Valore di stima: € 67.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione del valore del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria (come disposto dal Giudice)	5,00	%
costi per la regolarizzazione comprese spese tecniche	2700,00	€
costi per la presentazione della SCA comprese spese tecniche	1132,00	€
costi per redazione ape	200,00	€

Valore finale di stima: € 59.618,00

CRITERI FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha proceduto alla formazione di un lotto, visto che il bene oggetto di stima rappresenta un'unica unità immobiliare e per la sua distribuzione non risulta essere divisibile. Lotto così composto:

Lotto n° 1: Immobile sito a Baucina Contrada San Filippello, identificato al NCEU foglio n.20, p.lla 952 sub.5, piano terzo, cat.A/3,cons. 8,5 vani, dati di sup.145 mq , totale escluse aree scoperte 136mq, rendita 425,82 euro. Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base di una serie di parametri come: l'ubicazione dell'immobile, caratteristiche e prerogativa della zona, dalla sua facilità di raggiungimento, dallo stato di conservazione, manutenzione, luminosità, finiture, consistenza, regolarità geometrica, sui dati metrici e situazione del mercato. Una accurata valutazione di tutti questi elementi insieme ad un comparazione con altri beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona e dal confronto con le quotazioni immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio si arriva a determinare il più probabile valore di mercato, da attribuire all'immobile in oggetto della stima, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima . Pertanto il metodo utilizzato è quello sintetico-comparativo.

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.

Castronovo di Sicilia, li 25/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Militello Maria Simonetta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1- Verbale di accesso
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2- visure storiche
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3- planimetria castale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4- estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5- elaborato planimetrico, elenco subalterni
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6 - certificati anagrafici eseguiti
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7 - estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8 - Atto compravendita dell'immobile
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9 - Atto compravendita del terreno su cui è stato edificato immobile
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10 - pianta rilevata dell'immobile
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 11 - sovrapposizione e confronto tra planimetria rilevata e catastale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 12 - foto satellitare, sovrapposizione foglio di mappa e satellitare
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 13 - certificazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 14 - copia di domanda sanatoria edilizia
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 15 - copia parere igienico sanitario
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 16 - concessione edilizia in sanatoria n. 6 del 27.08.2001
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 17 - abitabilità
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 18 - elaborati grafici e relazione tecnica
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 19 - relazione idrogeologica
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 20 - raffronto e sovrapposizione tra planimetria rilevata e catastale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 21 - raffronto e sovrapposizione tra planimetria rilevata e sanatoria
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 22 - Certificazione inerente la regolarità contributiva
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 23 - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 24- ricevuta invio perizia alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Baucina (PA) - Contrada San Filippello snc, piano terzo
Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato ad abitazione residenziale, posto al piano terzo di un edificio privato a quattro elevazioni fuori terra, sito nel comune di Baucina in contrada San Filippello, riportato in catasto fabbricati foglio n.20, p.lla 952 sub.5, piano terzo, cat.A/3 (abitazione di tipo economico), cl 2 cons. 8,5 vani. L'edificio, si presenta di tipo isolato, inserito in un lotto di terreno di pertinenza con accesso privato dalla strada sp Baucina - Ciminna, di forma rettangolare, con copertura a falde inclinate, aperto da tutti i lati con visuale panoramica, rifinito esternamente con intonaco di tipo civile in buone condizioni; tutti i piani dell'edificio ad eccezione di un magazzino al piano terra sono destinati a civile abitazione è ubicato in una zona destinata a verde agricolo del comune di Baucina, nello specifico E, "verde agricolo. L'immobile in oggetto è raggiungibile dalla strada SP33 Baucina - Ciminna, da cui percorrendo per pochissimi metri una piccola stradina si accede al portone d'ingresso del palazzo e dista circa 1,7 Km da Ciminna e 2,3 Km da Baucina, inoltre è dotato di un posto auto antistante il portone d'ingresso. L'unità in esame si raggiunge attraverso l'ingresso al corpo scala condominiale, posto in arretramento rispetto la strada privata, per il tramite del portone di ingresso dal quale si accede alla scala unica non dotata di impianto di ascensore. L'appartamento è composto da un ingresso, una camera da letto, un disimpegno, due camerette, un corridoi, una soggiorno, un doppio servizio, un bagno, un salone, una cucina pranzo ed un ripostiglio, tutti sufficientemente illuminati con affaccio panoramico su balcone che costeggia tutti e tre i lati dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 952, Sub. 5, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Da accesso presso l'Ufficio Tecnico del comune di Baucina, colloqui con i tecnici comunali e studio della pratica, per l'immobile catastalmente identificato al NCEU con la particella 952, sub. 5 del foglio n. 20, si attesta con certificazione da parte del responsabile dell'UTC (ALLEGATO 13) richiesto dalla stessa CTU, che ricade in zona "E" "verde agricolo" e del P. di F dello stesso comune, con le seguenti prescrizioni urbanistiche: destinazione urbanistica: zona agricola; densità edilizia fondiaria max 0,03 mc./mq; tipi edilizi: gli edifici a servizio dell'agricoltura, della zootecnia e delle attività connesse, sono concesse secondo i parametri contenuti nel DPR 380/01 e s.m.i. - L.R. 16/2016 e s.m.i.; distanza minima tra i fabbricati m 15,00, distanza min. dai confini 7,50 ml, min. dal ciglio stradale: D.M. 01.04.68 n.1444; altezza max assoluta ml 8,00; numero max piani fuori terra n. 2; costruzioni accessorie non ammesse; lotto minimo non imposto; L'area è gravata da vincolo sismico - L.64/74 con vincolo sismico tipo 2.

Prezzo base d'asta: € 59.618,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.618,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Baucina (PA) - Contrada San Filippello snc, piano terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 952, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	163,12 mq
Stato conservativo:	Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che il bene risulta rifinito internamente ed esternamente ed in buone condizioni di manutenzione tale da non rendere necessari interventi anche di tipo ordinario. Presenta qualche leggero distacco di strato di rifinitura esterna in alcuni tratti dell'intradosso della mantovana.		
Descrizione:	Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato ad abitazione residenziale, posto al piano terzo di un edificio privato a quattro elevazioni fuori terra, sito nel comune di Baucina in contrada San Filippello, riportato in catasto fabbricati foglio n.20, p.la 952 sub.5, piano terzo, cat.A/3 (abitazione di tipo economico), cl 2 cons. 8,5 vani. L'edificio, si presenta di tipo isolato, inserito in un lotto di terreno di pertinenza con accesso privato dalla strada sp Baucina -Ciminna, di forma rettangolare, con copertura a falde inclinate, aperto da tutti i lati con visuale panoramica, rifinito esternamente con intonaco di tipo civile in buone condizioni; tutti i piani dell'edificio ad eccezione di un magazzino al piano terra sono destinati a civile abitazione è ubicato in una zona destinata a verde agricolo del comune di Baucina, nello specifico E, "verde agricolo. L'immobile in oggetto è raggiungibile dalla strada SP33 Baucina - Ciminna, da cui percorrendo per pochissimi metri una piccola stradina si accede al portone d'ingresso del palazzo e dista circa 1,7 Km da Ciminna e 2,3 Km da Baucina, inoltre è dotato di un posto auto antistante il portone d'ingresso. L'unità in esame si raggiunge attraverso l'ingresso al corpo scala condominiale, posto in arretramento rispetto la strada privata, per il tramite del portone di ingresso dal quale si accede alla scala unica non dotata di impianto di ascensore. L'appartamento è composto da un ingresso, una camera da letto, un disimpegno, due camerette, un corridoi, una soggiorno, un doppio servizio, un bagno, un salone, una cucina pranzo ed un ripostiglio, tutti sufficientemente illuminati con affaccio panoramico su balcone che costeggia tutti e tre i lati dell'immobile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile durante le operazioni di sopralluogo e come dichiarato dagli esecutati, risulta occupato periodicamente in prossimità dei fini settimana e durante il periodo estivo dagli esecutati.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobile**

Trascritto a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 04/02/2025

Reg. gen. 5087 - Reg. part. 4032

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente