



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ciacci Gualtiero, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2019 del R.G.E. riunita con la procedura 8/2021.

promossa da

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Descrizione del bene	5
Stato di occupazione	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 52/2019 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.740,00	17

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

Con provvedimento del 16/04/2025, il sottoscritto Arch. Ciacci Gualtiero, con studio in Via Mariano Stabile, 241 - 90141 - Palermo (PA), email studioarchciacci@gmail.com, PEC gualtiero.ciacchi@archiworldpec.it, Tel. 091 325892, veniva richiamato per depositare la relazione di stima a seguito delle attività conseguenti alla separazione in natura del compendio pignorato. Il sopralluogo del bene è stato eseguito in data 27/06/2025 alla presenza del Custode Giudiziario.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Due mini appartamenti ubicata a Lascari (PA) - Contrada Passitano snc, piano 1 avente come pertinenza $\frac{1}{4}$ indiviso della piena proprietà di un terreno (Coord. Geografiche: 38° 0' 34.71"N 13° 55' 35.07"E)

DESCRIZIONE

I due mini appartamento sono ubicati al piano primo di in una palazzina a due elevazioni fuori terra con terreno di pertinenza (p.lla 706) ubicata a monte della SS 113 cui si accede dalla SP 28 molto vicino allo svincolo con la stessa SS 113. La palazzina si trova a circa 9 km dallo svincolo autostradale di "Buonfornello" della E90 Palermo-Messina e nelle immediate vicinanze delle contrade Piane Vecchie e Gorgo Lungo ubicate sul lato mare della SS 113 caratterizzate da una intensa presenza di edilizia residenziale di tipo stagionale (All. 1 - vista dal satellite).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Due mini appartamenti ubicata a Lascari (PA) - Contrada Passitano snc, piano T-1 avente come pertinenza $\frac{1}{4}$ indiviso di un terreno (Foglio 8 -P.LLA 706)

TITOLARITÀ

I due mini appartamenti appartengono a:

- XXXXXXXXXXXXXXXX

Mentre il terreno

- XXXXXXXXXXXXXXXX - terreno p.lla 706

CONFINI

Il terreno (p.lla 706) confina a nord con p.lle 1267 e 266, a sud con SP28 e con p.lla 1264, a est con p.lla 1267 ed ad ovest con p.lle 1264 e 705 mentre i due miniappartamenti confinano con spazi esterni ed a nord con terrazza comune.

CONSISTENZA

Per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare si fa riferimento al criterio dettato dal D.P.R. n° 138/98. Per i balconi e le terrazze la superficie è stata computata nella misura del 30 per cento, così come previsto nell'allegato C, art. 4, lettera c) del D.P.R.. Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella tabella che segue.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Miniappartamenti	69,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	3,00 m	primo
Terrazze e balcone	78,00 mq	78,00 mq	0,30	23,40 mq	0,00 m	primo
Terreno agricolo (p.lla 706)	1859,00 mq	1859,00 mq	0,0064	10,78 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				116,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,18 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	24	10		A3	2	4 vani	53 mq	237,57 €	1	9
	8	24	11		A3	2	3 vani	41 mq	178,18 €	T	9

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	706				Agrumeto	2	1859 mq	91,21 €	23,52 €	

L'allegato 2 alla relazione riporta le visure e le planimetrie catastali ed il rilievo dei due beni con evidenziati i riferimenti catastali dei miniappartamenti e delle terrazze in comune.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Operando un confronto tra le planimetrie catastali (All. 2) e le planimetrie rilevate in sede di operazioni peritali (All. 3) sono emerse le seguenti difformità così come riportate nell'allegato 4 alla relazione e consistono nell'aver eliminato il tramezzo che divideva i due mini appartamenti operando così una fusione dei due immobili

PATTI

Richiamando quanto riportato dal Custode Giudiziario nel verbale di primo accesso, appare che i due miniappartamenti non risultino nella disponibilità del sig. XXXXXXXXXXXX, anche per non avere con sé le chiavi di accesso.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili versano in uno stato di manutenzione mediocre considerato che non sono stati effettuati interventi di manutenzione negli ultimi anni.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale e non ha parti in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'atto del sopralluogo del 19 luglio 2021 il sig. XXXXXXXXXXXX ha dichiarato che la particella di terreno 706 è gravata da servitù di passaggio a favore della particella catastale 1264 di proprietà dei sig.ri Lo Tempio e Alessi.

DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili sono ubicati al piano primo di una palazzina a due elevazioni fuori terra cui si accede dalla SP28 tramite un cancello in ferro che immette in un terreno (p.lla 706) anch'esso pignorato nella presente procedura tramite provvedimento di riunione con la procedura 8/2021.

In sede di operazioni peritali l'esecutato ha dichiarato che il terreno è gravato da servitù di passaggio a favore della p.lla di terreno 1264.

Come si evince dalla planimetria di rilievo (All. 3) il piano primo si raggiunge da due scale, una ubicata sul lato est con accesso dalla particella 706 ed una sul lato ovest dall'appartamento di piano terra; le scale conducono ad un primo terrazzo di circa 25 mq e successivamente, tramite una scala, si raggiunge un secondo terrazzo dove sono ubicati gli accessi ai due mini appartamenti.

Come già scritto i due mini appartamenti sono stati oggetto di fusione tramite la demolizione del tramezzo che li divideva.

L'appartamento identificato con il sub 10, ubicato sul lato ovest è composto da un ingresso/cucina, due stanze, un servizio igienico ed un ampio terrazzo; mentre l'appartamento sub 11, ubicato sul lato est, si compone di un ingresso/soggiorno, tre camere, un servizio igienico ed un balcone.

Per quanto riguarda le finiture interne gli immobili presentano pavimenti in legno flottante; le pareti sono rifinite con idropittura, tranne i servizi igienici che presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica. Le porte interne ad anta battente sono in legno tamburato.

Per la parte impiantistica gli appartamenti presentano impianto idrico ed elettrico di tipo sottotraccia, e sono sprovvisti di impianto di riscaldamento. Tutti gli impianti sono privi di dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008.

Riguardo il terreno è pianeggiante ed incolto, comunica direttamente con i beni sopra descritti ed è recintato; è stato prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 5) dal quale risulta che il terreno ricade in zona "D2" del P.R.G. destinata ad attività produttive limitrofe alla S.S. 113 ed all'interno del sito di attenzione del P.A.I.

L'allegato 6 alla relazione riporta il rilievo fotografico del bene eseguito in occasione del sopralluogo.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



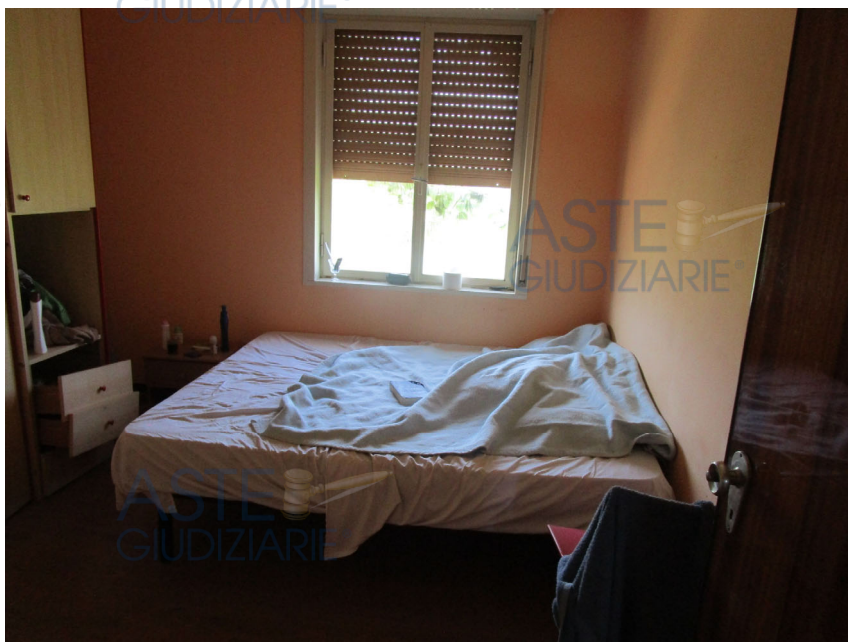
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®
del verbale di primo appello

Richiamando quanto riportato dal Custode Giudiziario nel verbale di primo accesso, appare che i due miniappartamenti non risultino nella disponibilità del XXXXXXXXXXXXXXX, anche per non avere con sé le chiavi di accesso.

NORMATIVA URBANISTICA

Nell'ambito della presente procedura, a seguito di incarico del GE, il sottoscritto ha presentato al Comune di Lascari una CILA TARDIVA inviata con PEC in data 27.09.2023 e protocollata in pari data al n° 9788 (All. 7).

Riguardo il terreno censito al foglio 8, particella 706 è stato prodotto il certificato di destinazione urbanistica n° 21/2021 del 18/05/2021 (All. 5); secondo il PRG vigente il terreno ricade in zona omogenea "D2" dove è consentita la realizzazione di edifici destinati alla produzione e commercializzazione di merci e prodotti locali e non.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Verifica della presenza di opere abusive

Operando un confronto tra la planimetria di rilievo (All. 3) e la planimetria allegata alla CILA TARDIVA (All. 7) le stesse non coincidono in quanto è stato eliminato il tramezzo che divideva i due mini appartamenti operando una fusione tra i due immobili. Le difformità edilizie sono le stesse di quelle catastali e sono rappresentate nell'allegato 4.

Ai fini della stima si considera un costo per la rimessa in pristino dei luoghi con la realizzazione del tramezzo in cartongesso pari ad € **300,00** che verrà sottratto dal valore finale del bene.

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 esistono vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è optato per la formazione di un unico lotto di vendita considerate le ridotte dimensioni dei due mini appartamenti. La vendita non è soggetta ad I.V.A.

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

- **Bene N° 1** - Due mini appartamenti ubicata a Lascari (PA) - Contrada Passitano snc, piano T-1 avente come pertinenza $\frac{1}{4}$ indiviso di un terreno (Foglio 8 -P.LLA 706)

I due mini appartamento sono identificati al catasto Fabbricati del Comune di Lascari- Fg. 8, Part. 24, Sub. 10, Categoria A3 e Fg. 8, Part. 24, Sub. 11, Categoria A3 mentre il terreno al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 706, Qualità Agrumeto.

I mini appartamenti vengono posti in vendita per il diritto di Piena Proprietà mentre il terreno per $\frac{1}{4}$ indiviso della piena proprietà.

Valore di stima del bene: **€ 89.459,00**

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

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

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

Stima mini appartamenti

Per la determinazione del valore di mercato della palazzina è stata eseguita una ricerca sui siti web delle principali agenzie immobiliari che operano nel territorio di Lascari ed è stata trovata nel sito immobiliare.it una villa in vendita in Contrada Piane Vecchie, molto vicina a quella oggetto di stima, avente una quadratura di 160 mq ad un prezzo di vendita di 175.000 euro con parametri di vendita di 1.094 €/mq (All. 8).

Sono stati altresì visionati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi al 2° semestre 2024 per il comune di Lascari e per la zona "Suburbana/Lungomare-Piane Vecchie" per la tipologia edilizia "Abitazione di tipo economico" (All. 9); le tabelle prevedono un parametro minimo pari a 770 €/mq ed uno massimo pari a 1150 €/mq per uno stato conservativo del bene "Normale".

Considerato lo stato di manutenzione mediocre dei due mini appartamenti, che non hanno subito ristrutturazioni nell'ultimo decennio, che gli impianti non sono forniti di dichiarazione di conformità, appare congruo adottare un parametro di vendita pari a 770,00 €/mq che risulta uguale al valore minimo riportato nelle tabelle OMI ed inferiore rispetto al parametro della villa in vendita trovata nei siti web considerato che la villa è autonoma mentre i due mini appartamenti presentano un appartamento al piano terra.

Stima terreno

Per il terreno i principali parametri usati per l'attribuzione del valore sono stati: la destinazione urbanistica, l'orografia del terreno, la vicinanza con strade principali e con il centro abitato, la presenza di accessori al suo interno (pozzi, costruzioni, cisterne, vasche, ecc.), la presenza di recinzioni.

Per arrivare alla determinazione del valore di mercato occorre determinare due parametri: la superficie del terreno che si ricava dalla visura catastale ed il valore unitario di mercato €/mq. Come detto il terreno ricade in zona omogenea "D2" (All. 5 - CDU) destinate alla realizzazione di edifici destinati alla produzione e commercializzazione di merci e prodotti locali e non. Tra i parametri da rispettare per l'edificazione nelle zone "D2" c'è quello del lotto minimo che deve essere pari a 3.000 mq; considerato che il terreno in esame ha una superficie di 1.859 mq non è possibile edificare nella particella di terreno pignorata in quanto non viene rispettato il lotto minimo per l'edificazione. Considerata questa limitazione ai fini della stima il terreno va considerato come un terreno con destinazione "Verde Agricolo".

Per la determinazione del parametro €/mq si tiene conto del Valore Agricolo Medio (VAM); in ciascuna provincia, i VAM sono determinati ogni anno dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR) e sono reperibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Dalla visura catastale è stato ricavato il dato delle superficie che è pari a 1.859 mq (S) mentre per reperire il Valore Agricolo Medio è stata eseguita una ricerca sul sito dell'agenzia delle Entrate; il dato più recente inserito nella banca dati per la provincia di Palermo e per il Comune di Lascari risale al 2012 (All. 10) e prevede per la qualità "Agrumeto" un parametro pari a € 49.450,00/ha che equivale a € 4,945 €/mq (V €/mq).

Nota l'estensione del terreno ed il parametro €/mq si può determinare il valore del terreno:

$$(V_{TERRENO}) = (S) \times (V \text{ €/mq}) = \text{mq } 1.859 \times \text{€/mq } 4,945 = \text{€ } 9.193,00$$

Ai fini del calcolo nella tabella di pag. 4 è stato inserito un coefficiente di riduzione pari a 0,0064 così da ottenere un valore uguale a quello sopra calcolato.

In ultimo per la determinazione del più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima si è tenuto conto dei deprezzamenti dovuti alla regolarizzazione degli aspetti catastali ed urbanistici nonché alla differenza tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata con una riduzione del 15% così come richiesto nel decreto di nomina.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Mini appartamenti Lascari (PA) - Contrada Passitana snc, piano 1	116,18 mq	770,00 €/mq	€ 89.459,00	100,00%	€ 89.459,00
Valore di stima:					€ 89.459,00

Valore di stima: € 89.459,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica per ripristino stato dei luoghi	300,00	€
Deprezzamento per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile	15,00	%

Valore finale di stima: € 75.740,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palermo, li 01/07/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Vista dal satellite
- ✓ N° 2 Documentazione catastale
- ✓ N° 3 Planimetria di rilievo
- ✓ N° 4 Planimetria difformità catastali
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica - CDU
- ✓ N° 6 Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 CILA TARDIVA
- ✓ N° 8 Vendita agenzia immobiliare.it
- ✓ N° 9 Tabelle OMI
- ✓ N° 10 Valore Agricolo Medio Lascari

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Due mini appartamenti ubicata a Lascari (PA) - Contrada Passitano snc, piano 1 aventi come pertinenza $\frac{1}{4}$ indiviso della particelle di terreno 706. I due mini appartamenti si trovano al piano primo di una palazzina a due elevazioni fuori terra ubicata a monte della SS 113 cui si accede dalla SP 28. La palazzina si trova a circa 9 km dallo svincolo autostradale di "Buonfornello" della E90 Palermo-Messina e nelle immediate vicinanze delle contrade Piane Vecchie e Gorgo Lungo ubicate sul lato mare della SS 113 caratterizzate da una intensa presenza di edilizia residenziale di tipo stagionale. Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 24, Sub. 10, Categoria A3, 0 - Fg. 8, Part. 24, Sub. 11, Categoria A3, al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 706, Qualità Agrumeto. I due mini appartamenti vengono posti in vendita per il diritto di Piena proprietà (1/1) mentre il terreno per $\frac{1}{4}$ della piena proprietà. Superficie commerciale 116,18 mq. Destinazione urbanistica: l'immobile non è in regola dal punto di vista urbanistico in quanto è stato eliminato il tramezzo che divideva i due mini appartamenti operando una fusione. Ai fini della stima sono stati calcolati i costi per il ripristino dei luoghi che sono stati detratti dal valore finale.

Prezzo base d'asta: € 75.740,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 52/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.740,00

Bene N° 1 - Mini appartamenti			
Ubicazione:	Lascari (PA) - Contrada Passitano snc, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1 (mini appartamenti) ¼ (terreno di pertinenza)
Tipologia immobile:	Miniappartamenti Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 24, Sub. 10, Categoria A3, 0 - Fg. 8, Part. 24, Sub. 11, Categoria A3 Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 706, Qualità Agrumeto	Superficie	256,00 mq oltre terreno di 1859 mq
Stato conservativo:	Ai sensi dell'art. 21 della Legge 392-1978, lo stato di manutenzione dei due mini appartamenti è mediocre considerato che non sono stati effettuati interventi di manutenzione negli ultimi anni.		
Descrizione:	I due mini appartamenti si trovano al piano primo di una palazzina a due elevazioni fuori terra ubicata a monte della SS 113 cui si accede dalla SP 28. La palazzina si trova a circa 9 km dallo svincolo autostradale di "Buonfornello" della E90 Palermo-Messina e nelle immediate vicinanze delle contrade Piane Vecchie e Gorgo Lungo ubicate sul lato mare della SS 113 caratterizzate da una intensa presenza di edilizia residenziale di tipo stagionale.		
Vendita soggetta a IVA:	No		