

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Salamò Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta .....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 60/2024 del R.G.E.....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.000,00</b> .....	18



All'udienza del 10/05/2024, il sottoscritto Ing. Salamò Vincenzo, con studio in Via Salemi Oddo n. 120 - 90018 - Termini Imerese (PA), email: vincenz566@libero.it, PEC: vincenzo.salamo@ordineingpa.it, Tel. 339 23 93 607, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto Unico** - Fabbricato civile ubicato a Bagheria (PA) - Via Volturmo nn. 15, 17

Il fabbricato destinato a civile abitazione è un immobile indipendente, si sviluppa in più piani ed in particolare è composto da quattro piani fuori terra con copertura ad unica falda. L'immobile allo stato attuale è composto da: ingresso, due ripostigli, un W.C. e magazzino al piano terra; disimpegno, cucina-soggiorno e W.C. al piano ammezzato; disimpegno, camera da letto, cameretta, W.C. al piano primo; cucina-soggiorno, ripostiglio e W.C. al piano secondo. I vari piani sono collegati da un corpo scala interno.

Sono presenti nella zona servizi di natura primaria, e secondaria e si ha una presenza buona di parcheggi auto nella zona.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene** - Fabbricato civile ubicato a Bagheria (PA) - Via Volturmo nn. 15, 17

### 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 e con riferimento a quanto richiesto nell'incarico, si evince che:

- Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, per l'immobile pignorato;
- La certificazione notarile risale ad un atto derivativo trascritto in data antecedente ai vent'anni decorrenti dalla data di trascrizione del pignoramento;
- Nella suddetta certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici dell' immobile pignorato. In particolare il sottoscritto ha acquisito la visura catastale storica dell' immobile, e la planimetria catastale;
- Verificata la mancanza del certificato di stato civile degli esecutati nel fascicolo telematico, si provvedeva ad acquisire l' estratto per riassunto degli atti di matrimonio.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni dal 05/09/2009.

L'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha contratto matrimonio in data 05/09/2009, quindi successivamente all'acquisto del bene pignorato.

## CONFINI

L'immobile confina: NORD - Con la Via Volturmo; EST - Con altra proprietà ricadente nella part.lla 3466; SUD - con altra proprietà ricadente nella part.lla 3464; OVEST - Con altra proprietà ricadente nella part.lla 3468.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	155,00 mq	1	155,00 mq	3,00 m	terra, ammezzato, primo e secondo
Terrazza	38,00 mq	38,00 mq	0,25	9,50 mq	0,00 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>164,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>164,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

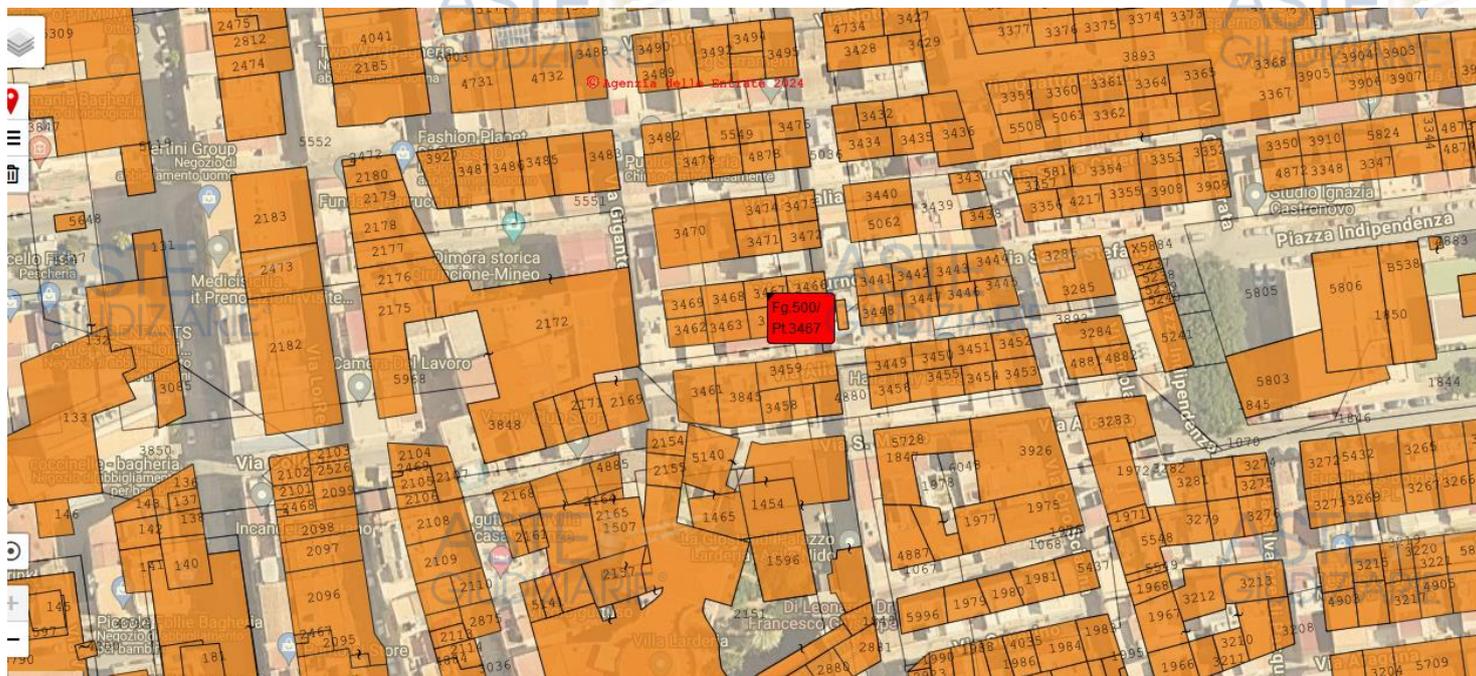
## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2009 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 500, Part. 3467, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 355,32 Piano Terra, primo, e secondo

Il titolare catastale coincide perfettamente con quello reale.

# INDIVIDIAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO TRAMITE SOVRAPPOSIZIONE DELL'ESTRATTO DI MAPPA CON FOTO SATELLITARE

L'immobile pignorato si trova nel Comune di Bagheria (Pa). Pertanto, al fine di individuare l'esatta posizione del fabbricato oggetto di pignoramento si è effettuato una sovrapposizione dell'estratto di mappa con la foto satellitare. La particella che contiene l'immobile pignorato è stata indicata con un riquadro di colore rosso, come è possibile evincere nell'immagine di sovrapposizione di seguito riportata:



## 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	3467	3		A4	4	8 vani		355,32 €	terra, primo, e secondo	

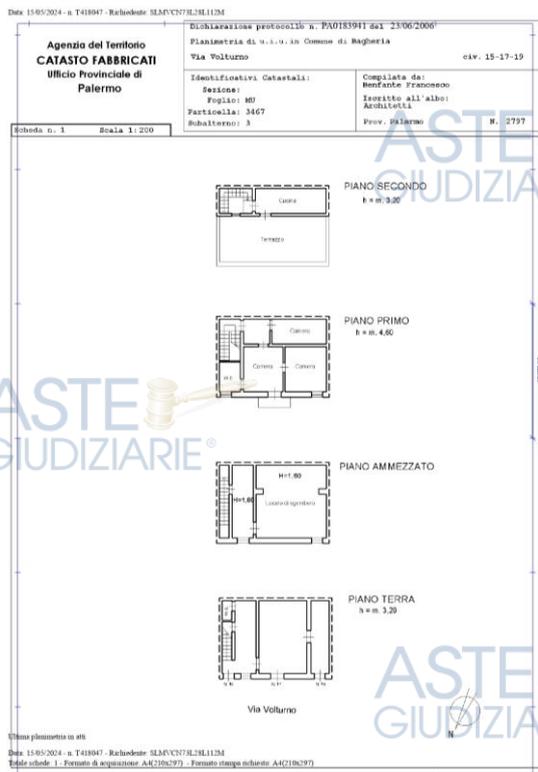
### Corrispondenza catastale:

Non sussiste corrispondenza catastale.

Attraverso il sopralluogo effettuato in data 14/06/2024 presso l'immobile pignorato, si è potuto constatare che non esiste la corrispondenza tra planimetria catastale e la planimetria dello stato attuale dei luoghi.

In particolare le difformità presenti tra la planimetria catastale e la planimetria dello stato attuale dei luoghi consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni attraverso l'abbattimento e realizzazione di tramezzature, nella chiusura ed apertura di finestre, porte-finestre, ed apertura di un ulteriore vano porta al piano terra, ampliamento di un ulteriore porta al piano terra con la realizzazione di una saracinesca, nella

chiusura del terrazzo con una copertura coibentata e realizzazione di un vano W.C. e ripostiglio al piano secondo, che però dovranno essere demolite in quanto abusive, il tutto come meglio rappresentato tramite il confronto tra la planimetria catastale e la planimetria dello stato reale dei luoghi di seguito riportati:



Ambienti da demolire in quanto abusivi compreso il tetto in pannelli coibentati il tutto necessario per ripristinare la copertura a terrazzo, tranne il torrino scala

Comunque l'aggiornamento catastale deve essere effettuato rispetto alle planimetrie dello stato attuale, con le relative altezze utili.

## COMUNQUE L'AGGIORNAMENTO CATASTALE DEVE ESSERE EFFETTUATO RISPETTO ALLE PLANIMETRIE DELLO STATO ATTUALE, CON LE RELATIVE ALTEZZE UTILI. PRECISAZIONI

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

### PATTI

Nessuno.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta sia all'interno che all'esterno in un buon stato manutentivo. Il prospetto esterno risulta rifinito e tinteggiato e anche le parti interne sono anch'esse ben rifinite.

### PARTI COMUNI

Nessuno.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato destinato a civile abitazione è un immobile indipendente, si sviluppa in più piani ed in particolare è composto allo stato attuale da quattro piani fuori terra con copertura ad unica falda non praticabile. L'immobile allo stato attuale è composto da: ingresso, due ripostigli, un W.C. e magazzino al piano terra; disimpegno, cucina-soggiorno e W.C. al piano ammezzato; disimpegno, camera da letto, cameretta, W.C. al piano primo; cucina-soggiorno, ripostiglio e W.C. al piano secondo. I vari piani sono collegati da un corpo scala interno.

La struttura portante dell'intero fabbricato è in muratura portante.

I solai sono del tipo misto in latero-cemento in opera costituiti da nervature parallele in c.a. e pignatte in laterizio.

La muratura esterna è costituita da conci di tufo legati tra loro con malta di calce, ed hanno uno spessore di 30 cm rivestiti all'interno con intonaco tipo "Li Vigni".

I tramezzi interni sono realizzati con segati di tufo, rivestiti con intonaco per interni.

L'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V monofase, ed anche l'impianto idrico è sottotraccia con tubi in multistrato.

L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete idrica comunale e lo smaltimento dei liquami avviene con lo scarico nella rete fognante comunale, previo passaggio da un pozzetto di ispezione.

Non esiste impianto di riscaldamento.

Il prospetto esterno è rifinito con intonaco per esterni e tinteggiato.

L'immobile si presenta all'interno con uno stato di rifinitura buona, infatti i pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica di buona fattura, le porte interne sono in legno tamburato, le pareti interne e anche i soffitti sono intonacate, i W.C. presenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica di buona qualità, anche nelle pareti fino a circa 2,20 m. Le porte finestre e anche le finestre sono in alluminio con vetro camera. L'altezza utile interna è differente a secondo del piano come meglio rappresentato nelle planimetrie dello stato attuale. Per meglio comprendere la descrizione sopra effettuata del Lotto, si inseriscono di seguito alcune foto del bene:

Immobile  
pignorato  
Lotto Unico in  
Via Volturno n.  
15-17



Foto 1: "Prospetto"



Foto 2: "Prospetto"



Foto 3: "Prospetto"

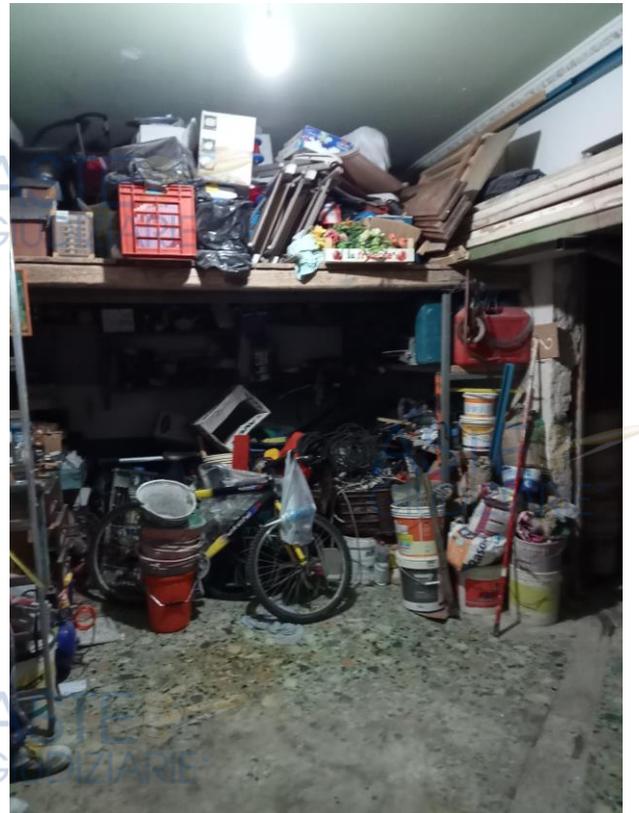


Foto 4: "magazzino piano terra"





Foto 5: Corpo scala dal piano terra al piano ammezzato"

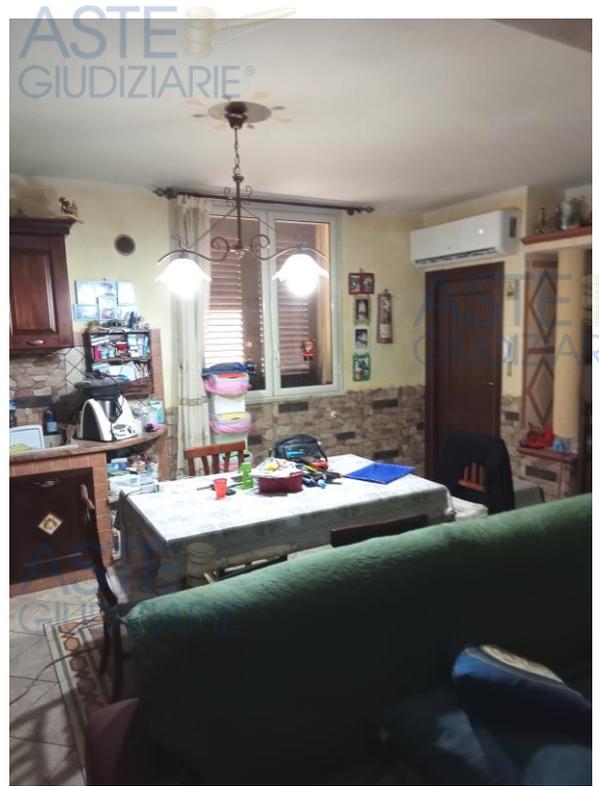


Foto 6: "Cucina Soggiorno piano ammezzato"



Foto 7: W.C. al piano ammezzato"



Foto 8: "Camera da letto al piano primo"



Foto 9: "Cameretta al piano primo"



Foto 10: "W.C. al piano primo"



Foto 11: "Cucina-soggiorno piano secondo"

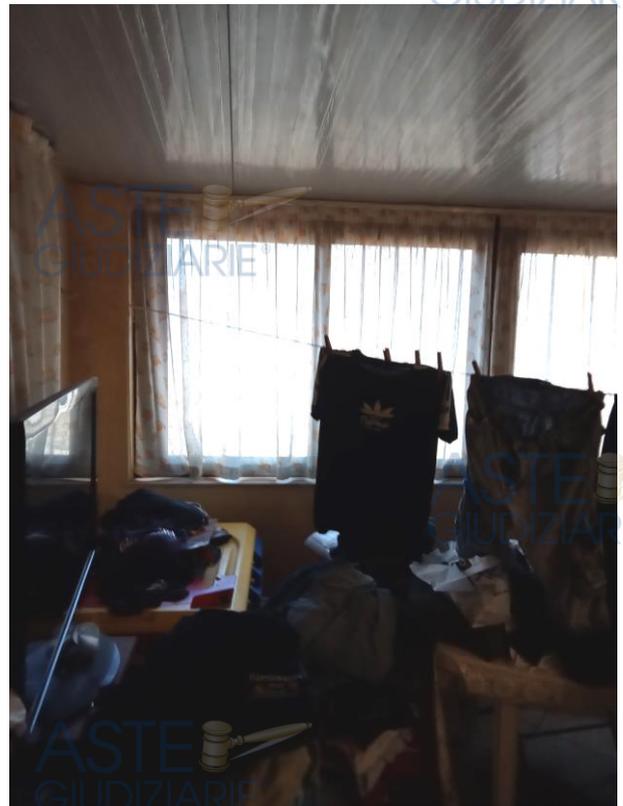


Foto 12: "Ripostiglio piano secondo"



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1975 al 11/12/1990	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Sanfilippo Francesco		57552	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo	27/01/1975	2621	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/12/1990 al 30/06/2006	**** Omissis ****	<b>Atto per causa di morte Certificato di Successione Ufficio del Registro di Bagheria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			11/12/1990	380	158
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo	25/11/1991	41609	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/06/2006 ad oggi	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Marretta Vincenzo	30/06/2006	17411	5104
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo	04/07/2006	22092			

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario  
 Iscritto a Palermo il 04/07/2006  
 Reg. gen. 42428 - Reg. part. 14983  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 160.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 80.000,00  
 Rogante: Notaio Marretta Vincenzo  
 Data: 30/06/2006  
 N° repertorio: 17412  
 N° raccolta: 5105

#### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
 Trascritto a Termini Imerese il 16/04/2024  
 Reg. gen. 18728 - Reg. part. 14967  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato ad uso abitazione è conforme allo strumento urbanistico comunale in base alla sua utilizzazione.

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.

Attraverso una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria (Pa) si è pervenuti a conoscenza che l'immobile pignorato non è dotato di alcuna Licenza e/o Concessione Edilia.

Tramite una ricerca catastale si è pervenuti a conoscenza che l'immobile è stato costruito antecedentemente alla legge N. 1150 del 1942 in quanto esistono due planimetrie catastali di primo impianto del 31/12/1939, che si allegano alla presente perizia.

L'immobile come tutto il territorio del Comune di Bagheria (Pa) è soggetto al vincolo Paesaggistico.

### **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 idrico.

Come detto precedentemente a seguito di una ricerca documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria (Pa), è emerso che il fabbricato, costituente il Lotto Unico, non è provvisto di alcun titolo edilizio autorizzativo, ma lo stesso è stato costruito antecedentemente alla legge N. 1150 del 1942 come desumibile dalle planimetrie storiche catastali di primo impianto presso l'Agenzia del Territorio del 31/12/1939.

La ristrutturazione che ha subito il fabbricato ha comportato la demolizione dei solai di piano in legno, e il loro rifacimento in latero-cemento con altezza utile inferiore rispetto a quella originaria, che ha permesso di realizzare un nuovo piano ammezzato, nel rispetto dell'altezza totale originaria.

Inoltre la relativa ristrutturazione ha compreso anche il totale rifacimento di tutte le parti interne, con la realizzazione di nuovi ambienti con relative nuove tramezzature, pavimenti, impianti tecnologici, ecc.. e la chiusura e apertura di nuove finestre e porte finestre esterne.

Anche il prospetto è stato competamente ristrutturato con nuove finiture e tinteggiatura esterna, soltanto il magazzino al piano terra non ha subito internamente modifiche sostanziali dallo stato originario.

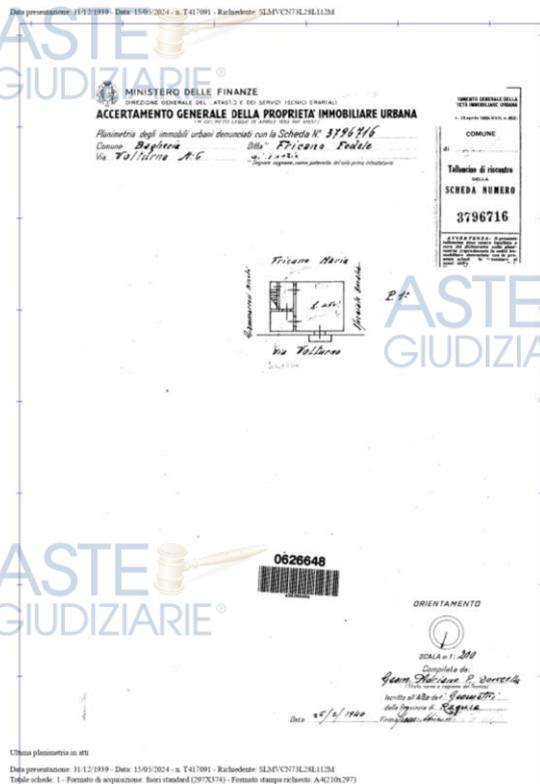
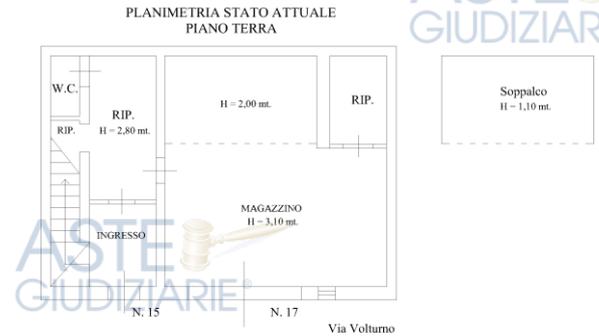
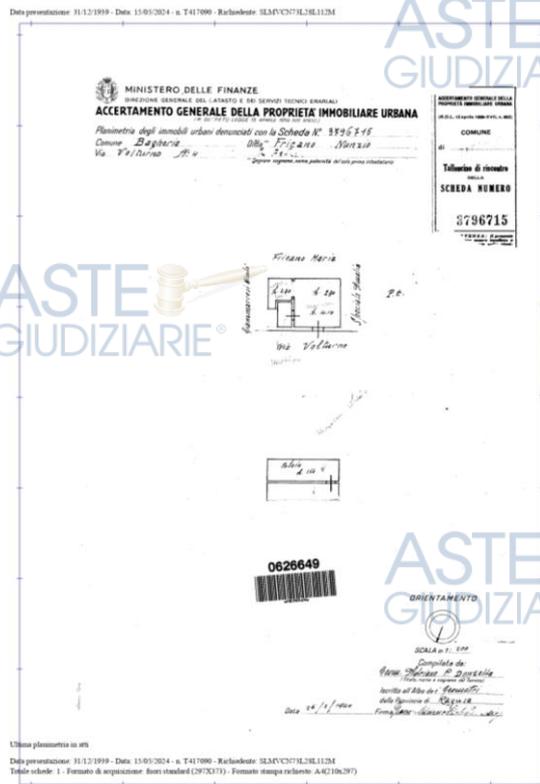
Alla luce di quanto sopra descritto, si assume come riferimento alla conformità urbanistica e catastale, le planimetrie storiche ante 1940 e in base alle quali, è possibile regolarizzare la ristrutturazione edilizia importante avvenuta tramite un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi degli art. 34 (come recepito e modificato dall'art. 13 della L.R. 16/2016) e dall'art. 36 (come recepito e modificato dall'art. 14 della L.R. 16/2016), previa acquisizione da parte del Genio Civile del N.O.(parere di sussistenza ex art. 21 dell L. 64/74) ed anche del N.O. da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali di Palermo, in quanto tutto il territorio di Bagheria (Pa) è soggetto al vincolo Paesaggistico.

Ovviamente il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria da parte del Comune di Bagheria è soggetto a degli oneri (12% del costo di ristrutturazione edilizia importante avvenuta), e considerando anche i costi necessari per la pratica edilizia sia all'Ufficio Tecnico Comunale, al Genio Civile, che alla Soprintendenza ai Beni Culturali di Palermo con le relative sanzioni, diritti di istruttoria, costi tecnici, aggiornamento catastale tramite pratica DOCFA, redazione APE, si avrà una somma da pagare di circa Euro 20.000,00, che potrà subire delle variazioni in base alle parcelle dei professionisti incaricati, ed ai conteggi finali effettuati dagli Enti preposti a rilasciare i permessi, per gli oneri e le sanzioni.

Per quando riguarda il piano secondo dovranno essere demoliti il tetto a falda in pannelli coibentati, e tutti gli ambienti tranne il torrino scala, riportando la copertura del fabbricato a terrazzo con il solo torrino scala.

La demolizione del tetto compreso gli ambienti tranne il torrino scala del piano secondo avrà un costo forfettario di circa 5.000,00 Euro. Tutti i costi sopra descritti verranno decurtati dal valore finale dell'immobile pignorato.

Si allegano di seguito le planimetrie dello stato attuale con indicazione della demolizione del piano secondo da effettuare senza il torrino scala e le planimetrie catastali storiche ante 1940:



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene** - Fabbricato civile ubicato a Bagheria (PA) - Via Volturmo nn. 15, 17

Il fabbricato destinato a civile abitazione è un immobile indipendente, si sviluppa in più piani ed in particolare è composto da quattro piani fuori terra con copertura ad unica falda. L'immobile allo stato attuale è composto da: ingresso, due ripostigli, un W.C. e magazzino al piano terra; disimpegno, cucina-soggiorno e W.C. al piano ammezzato; disimpegno, camera da letto, cameretta, W.C. al piano primo; cucina-soggiorno, ripostiglio e W.C. al piano secondo. I vari piani sono collegati da un corpo scala interno. Sono presenti nella zona servizi di natura primaria, e secondaria e si ha una presenza buona di parcheggi auto nella zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 3467, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 131.600,00

Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Bagheria (PA) - Via Volturmo nn. 15, 17	164,50 mq	800,00 €/mq	€ 131.600,00	100,00%	€ 131.600,00
				Valore di stima:	€ 131.600,00

Valore di stima: € 131.600,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	5,00	%
Costi per la regolarizzazione urbanistica per le difformità descritte nei paragrafi precedenti.	20000,00	€
Costo demolizione tetto ed ambienti del piano secondo tranne vano scala	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 100.000,00**

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Metodo di stima: Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Fonti di informazione:

- 1) Catasto di Palermo;
- 2) Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;
- 3) Ufficio tecnico di Bagheria (Pa);
- 4) Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate Zona OMI B1/centrale/Centro Urbano, valori OMI 2023 secondo semestre;
- 5) Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00;
- 6) Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare.

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.

**Allegati alla copia depositata in Tribunale:**

1. Documentazione Fotografica del Lotto unico;
2. Planimetria catastale e visura storica;
3. Copia Atto di Compravendita;
4. Copia planimetrie catastali ante 1940;
6. Planimetrie stato attuale dei luoghi con interventi da realizzare;
7. Copia certificato di residenza storico ed estratto di matrimonio eseguito;
8. Dichiarazione di trasmissione alle parti dell'elaborato peritale con relative ricevute;

Termini Imerese, li 16/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Salamò Vincenzo



**LOTTO UNICO**

- **Bene** - Fabbricato civile ubicato a Bagheria (PA) - Via Volturmo nn. 15, 17

Il fabbricato destinato a civile abitazione è un immobile indipendente, si sviluppa in più piani ed in particolare è composto da quattro piani fuori terra con copertura ad unica falda. L'immobile allo stato attuale è composto da: ingresso, due ripostigli, un W.C. e magazzino al piano terra; disimpegno, cucina-soggiorno e W.C. al piano ammezzato; disimpegno, camera da letto, cameretta, W.C. al piano primo; cucina-soggiorno, ripostiglio e W.C. al piano secondo. I vari piani sono collegati da un corpo scala interno. Sono presenti nella zona servizi di natura primaria, e secondaria e si ha una presenza buona di parcheggi auto nella zona. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 3467, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ad uso abitazione è conforme allo strumento urbanistico comunale in base alla sua utilizzazione.

**Prezzo base d'asta: € 100.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 60/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.000,00**

<b>Bene - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bagheria (PA) - Via Volturmo nn. 15, 17		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 3467, Sub. 3, Categoria A4	<b>Superficie</b>	164,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta sia all'interno che all'esterno in un buon stato manutentivo. Il prospetto esterno risulta rifinito e tinteggiato e anche le parti interne sono anch'esse ben rifinite.		
<b>Descrizione:</b>	Il fabbricato destinato a civile abitazione è un immobile indipendente, si sviluppa in più piani ed in particolare è composto da quattro piani fuori terra con copertura ad unica falda. L'immobile allo stato attuale è composto da: ingresso, due ripostigli, un W.C. e magazzino al piano terra; disimpegno, cucina-soggiorno e W.C. al piano ammezzato; disimpegno, camera da letto, cameretta, W.C. al piano primo; cucina-soggiorno, ripostiglio e W.C. al piano secondo. I vari piani sono collegati da un corpo scala interno. Sono presenti nella zona servizi di natura primaria, e secondaria e si ha una presenza buona di parcheggi auto nella zona.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari.		

