

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gianuario Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2025 del R.G.E.

promossa da

**OMISSIS**

Codice fiscale: OMISSIS

Partita IVA: OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

contro

**OMISSIS**

Codice fiscale: OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

Nato a OMISSIS

**OMISSIS**

Codice fiscale: OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

Nata a 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 .....	9
Dati Catastali .....	10
Precisazioni .....	10
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti .....	13
Riserve e particolarità da segnalare .....	15
Riepilogo bando d'asta .....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2025 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.834,25</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	19

In data 21/07/2025, il sottoscritto Arch. Gianuario Claudio, con studio in Corso Umberto e Margherita, 35 - 90018 - Termini Imerese (PA), email clarch@gmail.com, PEC claudio.gianuario@archiworldpec.it, Fax 091 84 39 165, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via E. Toti n. 4, piano 1 (Coord. Geografiche: 38.039007, 13.546619)

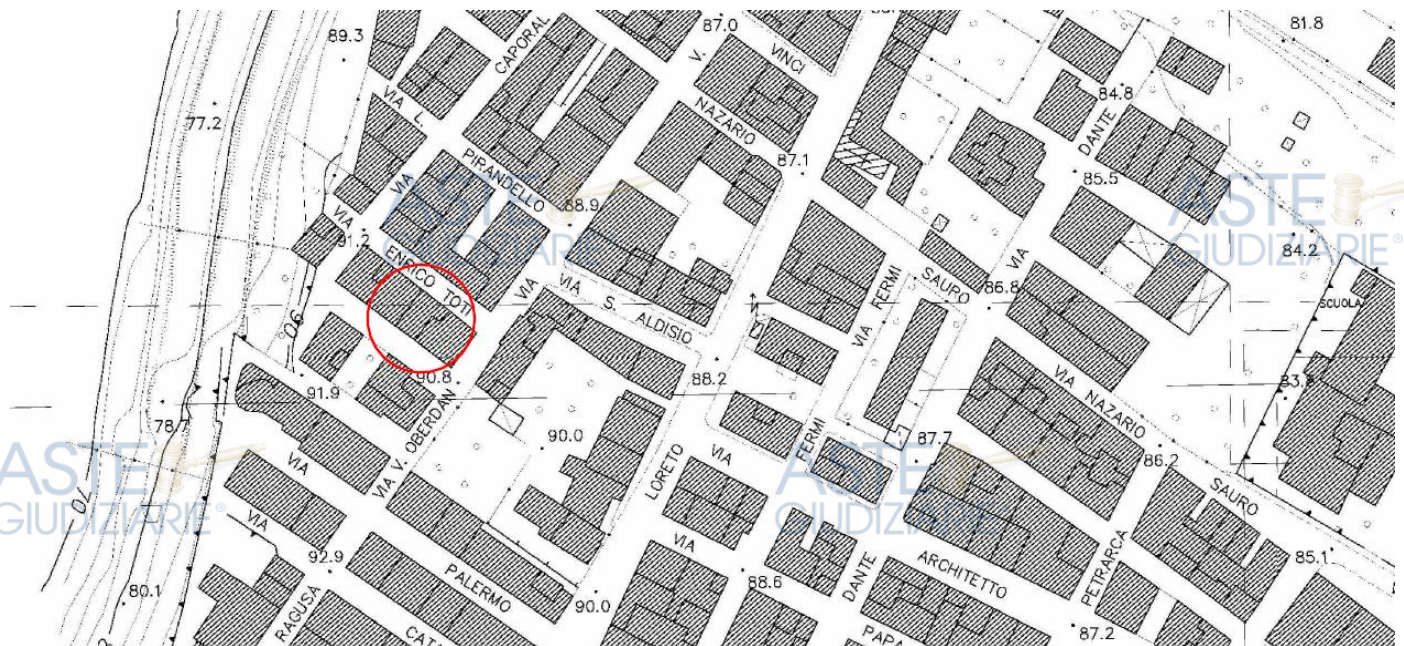
## DESCRIZIONE

Appartamento sito nel centro abitato di Altavilla Milicia (PA), in via E. Toti n. 4. Il bene si trova al primo piano di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra.

Il contesto è composto da edifici residenziali a media densità, negozi e supermercati. Nelle vicinanze si rileva la presenza di un' Istituto Comprensivo Statale a 350 mt, la guardia medica a 100 mt, il Municipio a 600 mt e lo svincolo autostradale direzione Palermo-Messina (E90) a circa 1,8 Km. Altavilla Milicia (PA) è una città distante 20 Km da Palermo che consta di 8.927 abitanti ed è posta principalmente su un'altura a circa 73 mt sul livello del mare.

L'accesso all'abitazione avviene da via E. Toti al numero civico 4, attraverso androne e scala condominiale con ingresso al primo piano. Il fabbricato in cui si trova il bene in oggetto si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è composto da un magazzino al piano terra, un appartamento al primo piano, un appartamento al secondo piano ed un lastrico solare.

L'abitazione in esecuzione è composto da un ampio ingresso, una cucina, un soggiorno, un bagno, un ripostiglio e due camere da letto oltre un balcone prospiciente la via E. Toti.



- Localizzazione dell'immobile



- Ortofoto del fabbricato



- Sovrapposizione estratto di mappa catastale ed ortofoto

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via E. Toti n. 4, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. In particolare agli atti è presente il Certificato Notarile del 21 luglio 2025 del Notaio Niccolò Tiecco, notaio in PERUGIA, nel quale risulta la storia del dominio dell'immobile pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché il certificato delle iscrizioni e trascrizioni relativo allo stesso bene.

Il CTU ha rilevato agli atti la presenza dei documenti catastali non aggiornati per cui ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa, la visure e la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

## TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: OMISSIS  
OMISSIS  
OMISSIS  
Nato a OMISSIS

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I debitori hanno contratto matrimonio in data OMISSIS ad OMISSIS in regime di comunione legale dei beni (cfr. ALL. G)

## CONFINI

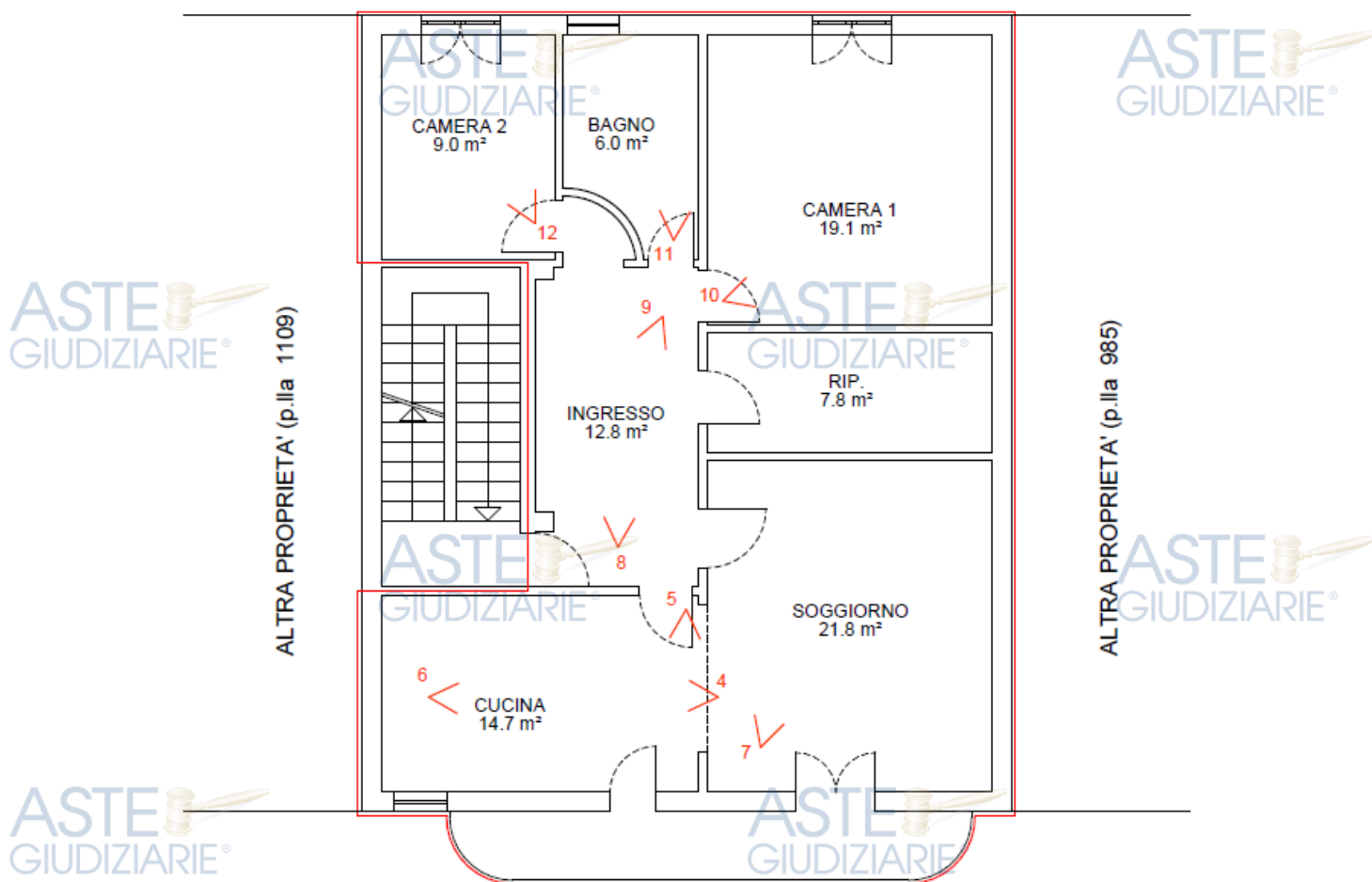
L'appartamento confina: a Nord con altra via E. Toti; ad Est con altra proprietà individuata con la p.lla 1109; a Sud con via Cap. Magg. Bondi; ad Ovest con altra proprietà individuata con la p.lla 985.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,20 mq	115,86 mq	1	115,86 mq	3,00 m	1
Balcone	7,84 mq	7,84 mq	0,3	2,35 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>118,21 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>118,21 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

VIA CAP. MAGG. BONDI



VIA E. TOTI

- Pianta dell'appartamento



1 - foto del fabbricato da via E. Toti



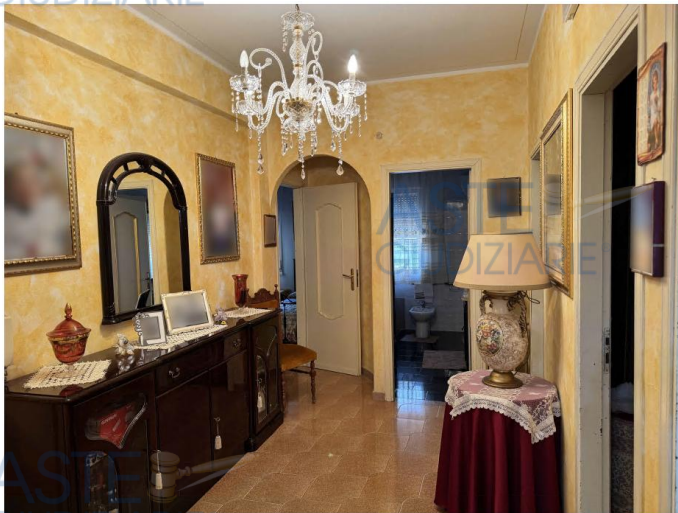
2 - foto del fabbricato da via Cap. Magg. Bondi



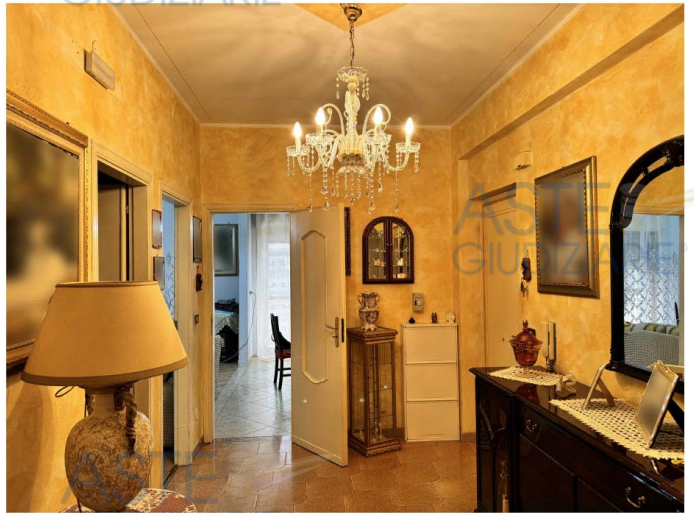
4 - foto della cucina



7 - foto del soggiorno



8 - foto dell'ingresso



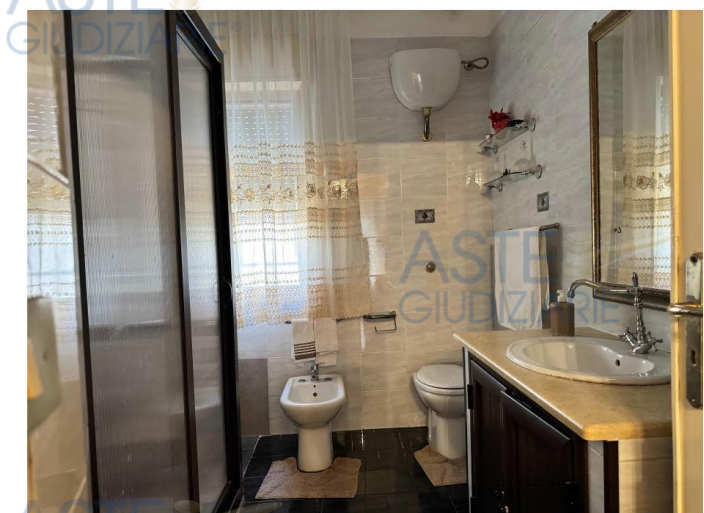
9 - foto dell'ingresso



10 - foto della camera 1



12 - foto della camera 2



11 - foto del bagno



6 - foto del soggiorno dalla cucina

Nella valutazione comparativa si considera come termine di paragone la superficie convenzionale. Essa viene calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98 e cioè:

#### Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

#### Criteri per i gruppi "R" e "P" (Abitazioni e strutture pubbliche)

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
  - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
  - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili,

computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto scoperti) è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1983 al 10/08/1999	OMISSIS	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 4, Part. 909 Categoria A5
Dal 10/08/1999 al 10/08/1999	OMISSIS	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 4, Part. 1462 Categoria F1 Superficie catastale 119 mq
Dal 10/08/1999 al 14/05/2003	OMISSIS	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 4, Part. 1463, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 232,41 Piano 1
Dal 14/05/2003 al 18/08/2025	OMISSIS	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 4, Part. 1463, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 114 mq Rendita € 232,41 Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	1463	3		A3	1	4,5 vani	114 mq	232,41 €	1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il CTU ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Palermo le visure catastali, la planimetria, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa aggiornati (v. All. A).

Dal confronto tra la documentazione catastale e quanto rilevato durante il sopralluogo del 25/09/2025, è emersa una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché una riduzione della superficie del balcone e alcune variazioni dei prospetti.

Per il corretto allineamento tra stato di fatto e catasto, si renderà necessaria la presentazione di una variazione catastale tramite procedura DOCFA per diversa distribuzione interna. I relativi costi saranno detratti dal valore dell'immobile in sede di stima. (cfr. All. B5 - Confronto planimetria catastale e stato di fatto)

## PRECISAZIONI

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

## STATO CONSERVATIVO

L'abitazione al momento del sopralluogo si presenta in buono stato conservativo. Non presenta degradi ed ammaloramenti che comportino interventi di manutenzione straordinaria.

## PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in un fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra e da un lastrico solare. L'edificio risulta suddiviso in un magazzino al piano terra, un'abitazione al primo piano, un'abitazione al secondo piano e il lastrico solare soprastante. Le parti comuni del fabbricato, oltre alle strutture portanti e ai prospetti, comprendono l'androne e la scala di accesso.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione acquisita non risultano servitù attive o passive né altre limitazioni all'uso del bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato edificato nel 1982. La struttura principale è realizzata con telai in cemento armato composti da travi e pilastri; i solai e la copertura piana sono di tipo misto latero-cemento. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, mentre all'esterno i prospetti si presentano allo stato grezzo con il solo intonaco allo stato di traversato.

I pavimenti di tutti gli ambienti, nonché i rivestimenti di bagni e cucina, sono in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono del tipo monoblocco in alluminio, con serrande in PVC. Le scale e l'androne, costituenti parti comuni, sono rifiniti con lastre in granito grigio. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico ed idrico sottotraccia; impianto citofonico; impianto di scarico delle acque bianche e nere allacciato alla rete fognaria pubblica; impianto per la produzione di acqua calda sanitaria mediante boiler di accumulo elettrico; impianto telefonico sottotraccia; impianto televisivo sottotraccia. Non è presente alcun impianto di riscaldamento.

Il fabbricato non è dotato di ascensore; l'accesso all'appartamento avviene al primo piano mediante la scala comune.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dai debitori, presso il quale hanno stabilito la propria residenza. (cfr. ALL. G - Certificati di residenza)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/2003	OMISSIS	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Flora Cardinale	14/05/2003	7804	3912
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II di Palermo	27/05/2003	22095	15934
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio Registri di Termini Imerese	21/05/2003	717			

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.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato acquistato dagli odierni proprietari da potere di OMISSIS e OMISSIS (cfr. All. E - Copia atto di provenienza)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 14/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

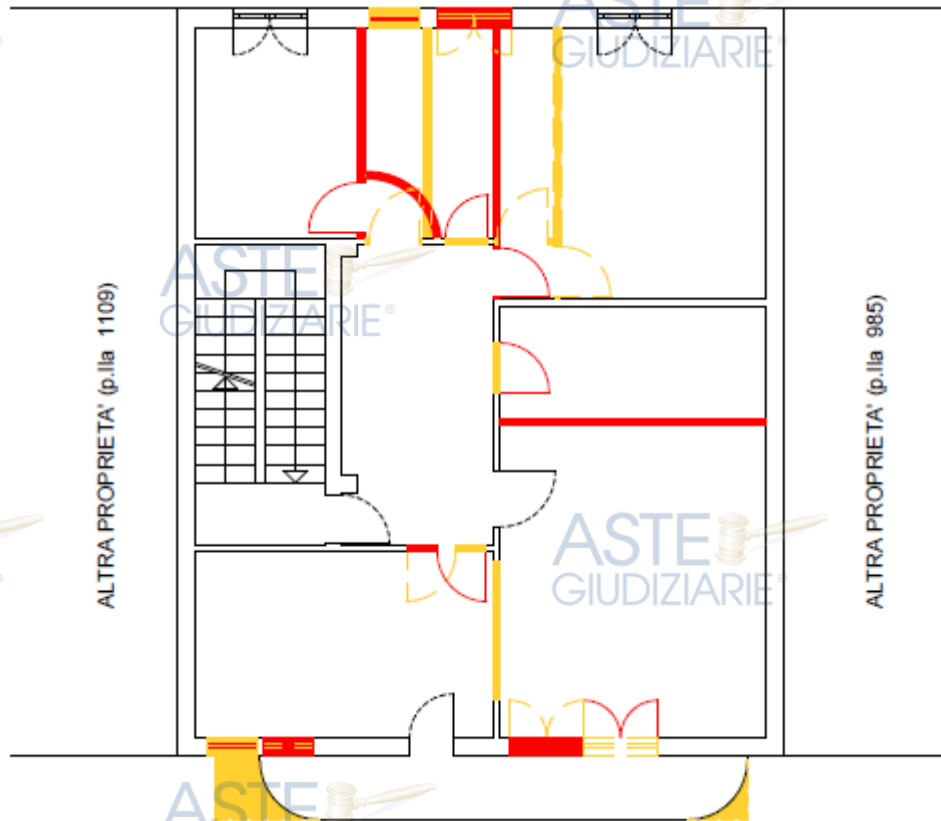
- **Pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 16/07/2025  
Reg. gen. 35832 - Reg. part. 28367  
Quota: intera  
A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS,  
Formalità a carico della procedura

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

Da indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altavilla Milicia, il CTU ha verificato la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile. L'edificio è stato originariamente realizzato mediante Concessione Edilizia n. 5 del 06/02/1982, riferita al solo piano terra. I piani primo e secondo sono stati edificati successivamente in assenza di titolo edilizio; per tali opere è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, a seguito della quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 46 del 24/12/2002. (cfr. All. F - Documentazione Edilizio-Urbanistica).

L'unità abitativa presenta alcune variazioni interne e modifiche prospettiche rispetto allo stato assentito; pertanto sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria per la regolarizzazione della situazione attuale. I relativi costi saranno detratti dal valore di mercato del bene in sede di stima.



PIANO PRIMO



Demolizioni  
Costruzioni

- Confronto tra stato assentito (catastale) e stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo (25/09/2025)

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene è inserito in un fabbricato composto da quattro unità immobiliari, per il quale non risulta istituito formalmente un condominio.

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

I lotto posto in vendita è unico: LOTTO 1 appartamento individuato al catasto fabbricati del Comune di Altavilla Milicia (PA) al foglio 4 p.lla 1463 sub 3.

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione dei beni pignorati è il Market Comparison Approach (MCA) o Metodo del confronto di Mercato.

Per Valore di Mercato si intende il "miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile, in normali condizioni di mercato, potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione", presupponendo che: la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni; anteriormente alla data della stima ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la trattativa; il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione; eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

Le essenziali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti (IVS, Codice di condotta 3.1) sono in sintesi:

- la stima riguarda la vendita;
- l'immobile da valutare si considera libero;
- la destinazione di uso dell'immobile è residenziale.

Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie commerciale.

Le indicazioni fornite dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale sono a nostro parere rappresentative delle situazioni di mercato alla data della presente valutazione.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via E. Toti n. 4, piano 1

Appartamento sito nel centro abitato di Altavilla Milicia (PA), in via E. Toti n. 4. Il bene si trova al primo piano di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra.

Il contesto è composto da edifici residenziali a media densità, negozi e supermercati. Nelle vicinanze si rileva la presenza di un' Istituto Comprensivo Statale a 350 mt, la guardia medica a 100 mt, il Municipio a 600 mt e lo svincolo autostradale direzione Palermo-Messina (E90) a circa 1,8 Km. Altavilla Milicia (PA) è una città distante 20 Km da Palermo che consta di 8.927 abitanti ed è posta principalmente su un'altura a circa 73 mt sul livello del mare.

L'accesso all'abitazione avviene da via E. Toti al numero civico 4, attraverso androne e scala condominiale con ingresso al primo piano. Il fabbricato in cui si trova il bene in oggetto si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è composto da un magazzino al piano terra, un appartamento al primo piano, un appartamento al secondo piano ed un lastrico solare.

L'abitazione in esecuzione è composto da un ampio ingresso, una cucina, un soggiorno, un bagno, un ripostiglio e due camere da letto oltre un balcone prospiciente la via E. Toti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 1463, Sub. 3, Categoria A/3

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

Valore di stima del bene: € 82.983,42

- I valori OMI aggiornati al 1° semestre 2025 (ultimi disponibili) riportano per la tipologia in esame e nella zona di Altavilla Milicia risultano variare da un minimo di 530 €/mq ad un massimo di 720 €/mq (cfr. All. I - Comparabili)

Il CTU ha consultato gli annunci di zona ed in base alle caratteristiche tipologiche del bene in esame ha rilevato tre comparabili. Per il Calcolo del valore di mercato in base all'MCA si rimanda all'allegato "L".

La valutazione espressa è pertanto il frutto di un'attenta analisi di mercato, integrata da un'approfondita verifica delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, al fine di pervenire ad una stima congrua e attendibile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Altavilla Milicia (PA) - Via E. Toti n. 4, piano 1	118,21 mq	702,00 €/mq	€ 82.983,42	100,00%	€ 82.983,42
				Valore di stima:	€ 82.983,42

Valore di stima: € 82.983,42

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Aggiornamento catastale	500,00	€
Regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€

**Valore finale di stima: € 75.834,25**

Si è applicata una riduzione del 5% al valore di mercato dell'immobile in considerazione delle condizioni tipiche della vendita forzata, che avviene in un contesto di ridotta competitività rispetto al mercato libero. L'assenza di trattativa, i tempi procedurali e la percezione di rischio da parte degli acquirenti incidono negativamente sull'interesse e sul valore ottenibile in sede d'asta.

L'appartamento presenta inoltre alcune difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e in variazioni dei prospetti. Per la loro regolarizzazione si stimano costi pari a € 500,00 per l'aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA e € 2.500,00 per la regolarizzazione presso il Comune tramite presentazione di SCIA in sanatoria.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Al fine di dare inizio al mandato conferitogli il sottoscritto CTU ha effettuato un sopralluogo in data 25/09/2025, presso l'immobile pignorato in via E. Toti n. 4. In presenza dell'avv. Giuseppe Di Maio, custode nominato per la procedura in oggetto, ed in presenza dei sigg. OMISSIS e OMISSIS, attuali proprietari. Il CTU in tale occasione ha potuto prendere misure, verificare lo stato dei luoghi, prendere appunti ed effettuare fotografie.

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.

Termini Imerese, li 16/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Gianuario Claudio

- ✓ Altri allegati - All. A - Documentazione catastale (visura storica, estratto di mappa, planimetrie, elaborato planimetrico ed elenco subalterni)
- ✓ Altri allegati - All. B - Documentazione grafica
- ✓ Altri allegati - All. C - Visura Catasto Energetico
- ✓ Altri allegati - All. D - Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - All. E - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - All. F - Documentazione edilizio-urbanistica
- ✓ Altri allegati - All. G - Certificati di residenza e estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - All. H - Ispezione Ipotecaria
- ✓ Altri allegati - All. I - comparabili
- ✓ Altri allegati - All. L - Stima con Market Comparison Approach

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via E. Toti n. 4, piano 1  
Appartamento sito nel centro abitato di Altavilla Milicia (PA), in via E. Toti n. 4. Il bene si trova al primo piano di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra. Il contesto è composto da edifici residenziali a media densità, negozi e supermercati. Nelle vicinanze si rileva la presenza di un' Istituto Comprensivo Statale a 350 mt, la guardia medica a 100 mt, il Municipio a 600 mt e lo svincolo autostradale direzione Palermo-Messina (E90) a circa 1,8 Km. Altavilla Milicia (PA) è una città distante 20 Km da Palermo che consta di 8.927 abitanti ed è posta principalmente su un'altura a circa 73 mt sul livello del mare. L'accesso all'abitazione avviene da via E. Toti al numero civico 4, attraverso androne e scala condominiale con ingresso al primo piano. Il fabbricato in cui si trova il bene in oggetto si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è composto da un magazzino al piano terra, un appartamento al primo piano, un appartamento al secondo piano ed un lastrico solare. L'abitazione in esecuzione è composto da un ampio ingresso, una cucina, un soggiorno, un bagno, un ripostiglio e due camere da letto oltre un balcone prospiciente la via E. Toti.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1463, Sub. 3, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 75.834,25**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.834,25**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Altavilla Milicia (PA) - Via E. Toti n. 4, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1463, Sub. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	118,21 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'abitazione al momento del sopralluogo si presenta in buono stato conservativo. Non presenta degni di ammaloramenti che comportino interventi di manutenzione straordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito nel centro abitato di Altavilla Milicia (PA), in via E. Toti n. 4. Il bene si trova al primo piano di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra. Il contesto è composto da edifici residenziali a media densità, negozi e supermercati. Nelle vicinanze si rileva la presenza di un' Istituto Comprensivo Statale a 350 mt, la guardia medica a 100 mt, il Municipio a 600 mt e lo svincolo autostradale direzione Palermo-Messina (E90) a circa 1,8 Km. Altavilla Milicia (PA) è una città distante 20 Km da Palermo che consta di 8.927 abitanti ed è posta principalmente su un'altura a circa 73 mt sul livello del mare. L'accesso all'abitazione avviene da via E. Toti al numero civico 4, attraverso androne e scala condominiale con ingresso al primo piano. Il fabbricato in cui si trova il bene in oggetto si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è composto da un magazzino al piano terra, un appartamento al primo piano, un appartamento al secondo piano ed un lastrico solare. L'abitazione in esecuzione è composto da un ampio ingresso, una cucina, un soggiorno, un bagno, un ripostiglio e due camere da letto oltre un balcone prospiciente la via E. Toti		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'appartamento è occupato dai debitori, presso il quale hanno stabilito la propria residenza. (cfr. ALL. G - Certificati di residenza)		

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 16/07/2025

Reg. gen. 35832 - Reg. part. 28367

Quota: intera

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS, OMISSIS

Formalità a carico della procedura