TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Buttice' Calogero, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2023 del R.G.E.

promossa da

MARTE SPV S.R.L.
P.IVA: 15846791000
via Vittorio Alfieri n.1
Conegliano (TV)

contro

[redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Nato a Bagheria (PA) il [redacted]

[redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Nata a Bagheria (PA) il [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 8
Titolarità 8
Confini 8
Consistenza 8
Cronistoria Dati Catastali 9
Dati Catastali 9
Stato conservativo 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Stato di occupazione 10
Provenienze Ventennali 10
Formalità pregiudizievoli 10
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 15
Stima / Formazione lotti 15
Riepilogo bando d'asta 18
Lotto Unico 18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2023 del R.G.E. 19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: **€ 53.900,00** 19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 20/07/2023, il sottoscritto Arch. Buttice' Calogero veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Abitazione popolare tipo terratetto
  ubicato a Bagheria (PA) via Delle Palme n.29 (oggi 31), piano T-1-2
  foglio 500, particella 635

DESCRIZIONE

Il bene 1 è una abitazione popolare tipo terratetto in un piccolo fabbricato a schiera di tre elevazioni fuori terra. Il suddetto fabbricato è sito in una zona caratterizzata da edifici con le stesse caratteristiche, nel centro storico, è normata dal nuovo P.R.G. come zona del tipo "A2" (Tessuti urbani di valore storico ambientale) con presenza di ogni tipo attività commerciali. Risultano buoni i servizi primari e secondari.
Il bene 1 è composto al piano terra da un accesso su scala interna di collegamento, da una cucina soggiorno con porta finestra, da un wc-bagno finestrato. Al piano primo è composto da un disimpegno, un ripostiglio, una camera da letto matrimoniale con porta finestra che dà su balcone, un wc-doccia con finestra. Al piano secondo da un disimpegno, una cameretta con apertura che affaccia sul salone, un salone con ampia finestra e porta finestra che dà su balcone, un wc-lavanderia con finestra e apertura su scala interna.

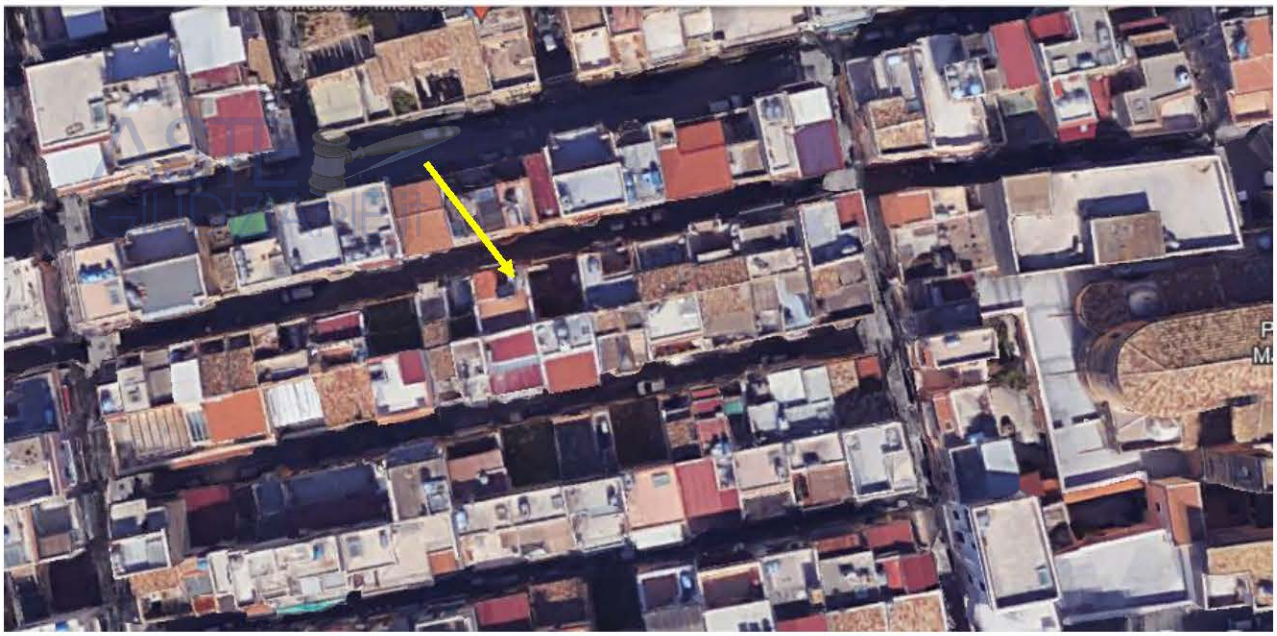
Individuazione zona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

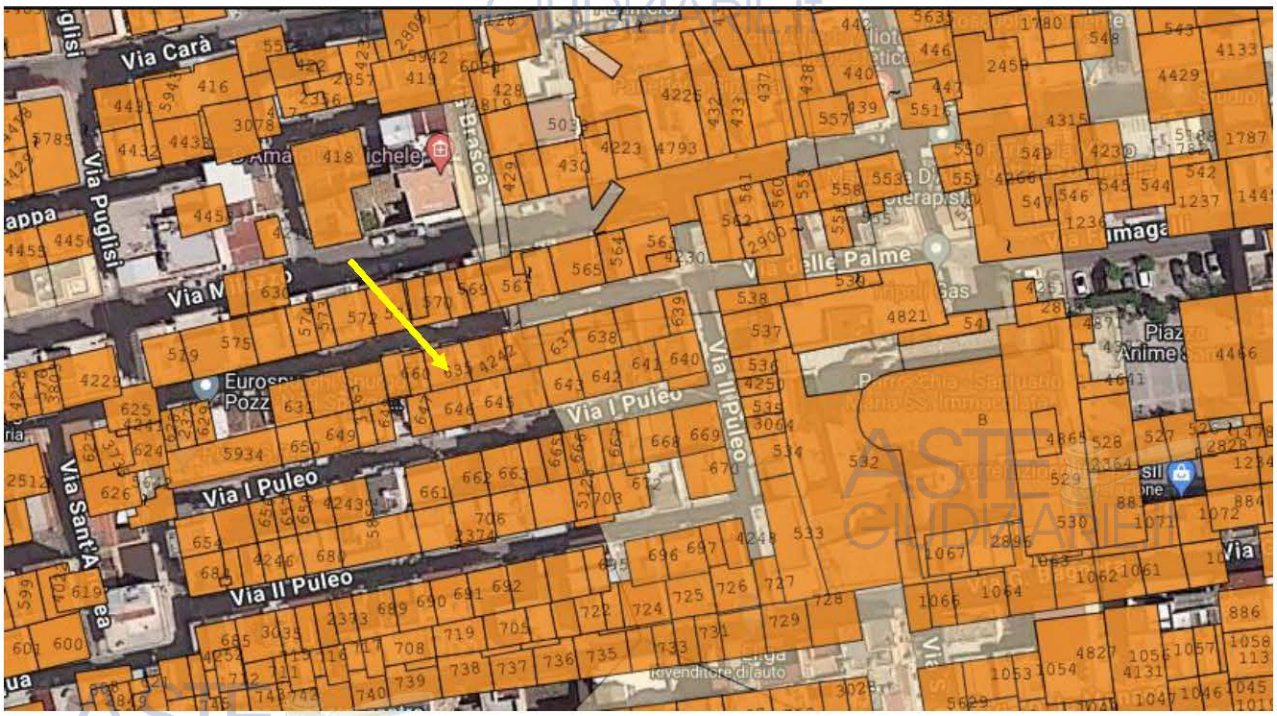
Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Abitazione popolare di tipo terratetto ubicato a Bagheria (PA) via Delle Palme n.29 (oggi 31), piano T-1-2 foglio 500, particella 635

Individuazione fabbricato



Raffronto foto satellitare con estratto mappa

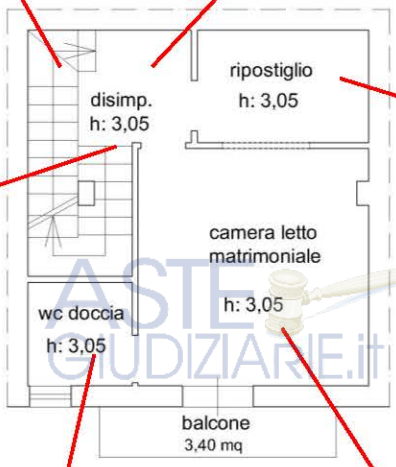


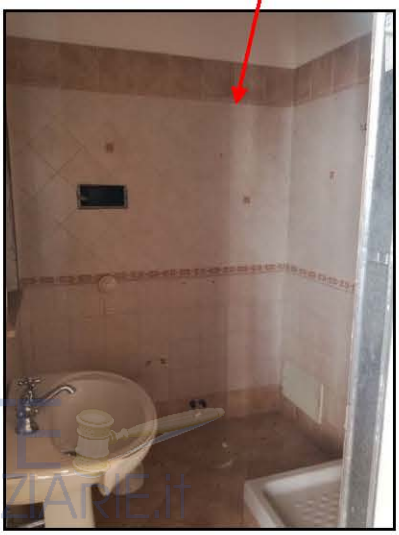
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rilievo fotografico piano terra:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

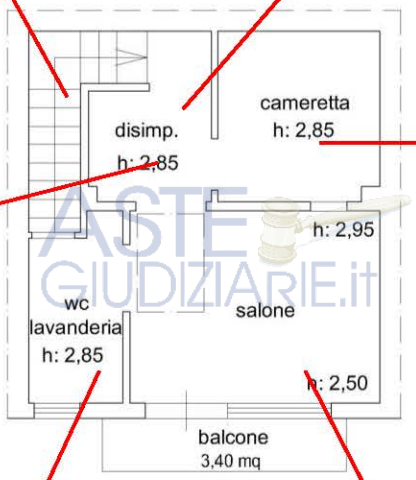
Rilievo fotografico piano primo:





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rilievo fotografico piano secondo:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Dall'esame della documentazione depositata ex. art. 567 c.p.c. è emerso che il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, la certificazione risale ad atti trascritti in data antecedente ai venti anni decorrenti dalla trascrizione del pignoramento.
Gli ulteriori dati derivativi al controllo preliminare della documentazione sono specificati nel modulo depositato il 11/09/2023 in cui all'esito dei risconti effettuati, si afferma che la Documentazione è risultata COMPLETA.

TITOLARITÀ

Il Bene 1 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Nato a Bagheria (PA) il [redacted]

[redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Nata a Bagheria (PA) il [redacted]

L' immobile viene posto in vendita per il seguente diritto:
[redacted] **(Proprietà 1/2)**
[redacted] **(Proprietà 1/2)**
Risultano coniugati dal [redacted] in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI:

Il Bene 1 in oggetto confina a Nord con la via delle Palme, a Sud con particella 646 e part della particella 645, a Est con particella 4242 e a Ovest con particella 2993 tutti di proprietà aliena.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione di tipo popolare (A/4)	30,42 mq	43,31 mq	1,00	43,31 mq	3,12 m	terra
Scala interna proiezione orizzontale	8,08 mq	8,08 mq	1,00	8,08 mq		
Abitazione di tipo popolare (A/4)	27,56 mq	43,31 mq	1,00	43,31 mq	3,05 m	primo
Balcone	3,40 mq	3,40 mq	0,30	1,02 mq		primo
Abitazione di tipo popolare (A/4)	12,04 mq	21,32 mq	1,00	21,32 mq	2,85 m	secondo
Balcone	3,40 mq	3,40 mq	0,30	1,02 mq		secondo
Terrazzo	18,14 mq	21,96 mq	0,30	6,59 mq		secondo
	Totale superficie convenzionale:			**124,65 mq**		
	Incidenza condominiale:			**0,00**		
	Superficie convenzionale complessiva:			**124,65 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il Bene 1 non è comodamente divisibile.

Si precisa che per il calcolo della consistenza è stata considerate la planimetria regolarizzata come verrà relazionato nella sezione "regolarità edilizia" dove si prevede la demolizione degli abusi riscontrati non sanabili e il ripristino allo stato regolare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/03/2009	[redacted] **(proprietà 1/1)** **Nato a Bagheria il** [redacted]	**Catasto Fabbricati** Fg. MU, Part. 635 Categoria A/4 Classe 2 Consistenza 3 vani Rendita € 96,06 Piano T, 1,2
Dal 06/03/2009 al 23/06/2011	[redacted] **(proprietà 1/2)** **Nato a Bagheria il** [redacted] [redacted] **(Proprietà 1/2)** **Nata a Bagheria il** [redacted]	**Catasto Fabbricati** Fg. MU, Part. 635 Categoria A/4 Classe 2 Consistenza 3 vani Rendita € 96,06 Piano T, 1,2
Dal 23/06/2011 al 11/09/2023	[redacted] **(proprietà 1/2)** **Nato a Bagheria il** [redacted] [redacted] **(Proprietà 1/2)** **Nato a Palermo il** [redacted]	**Catasto Fabbricati** Fg. MU, Part. 635 Categoria A/4 Classe 2 Consistenza 3 vani Rendita € 96,06 Piano T, 1,2

DATI CATASTALI

- **Bene N° 1** – Abitazione popolare di tipo terratetto ubicato a Bagheria (PA) via Delle Palme n.29 (oggi 31), piano T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urbana	500	635			A/4	2	3 vani	Mq 68 escluse aree scoperte: mq 68	€ 96,06	T,1,2	

Corrispondenza catastale

La distribuzione planimetrica interna del bene in oggetto non risulta conforme alla quella della planimetria catastale del 31/12/1939. In sede di sopralluogo del 13/10/2023 sono state riscontrate alcune difformità:
- al piano terra apertura porta ingresso su vano scala e sostituzione in finestra del vecchio ingresso.
- al piano primo apertura finestra bagno
- modifica scala interna di collegamento
- diversa distribuzione interna e diversa altezza in tutti i piani
- al piano secondo nella terrazza chiusura con struttura in legno e vetro, creazione wc-lavanderia e nuovo balcone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale del bene in oggetto presentando tramite un tecnico abilitato, una richiesta di variazione della planimetria catastale (DOCFA) presso l'Ufficio del Territorio per la regolarizzazione catastale delle sopracitate difformità riscontrate, solo dopo avere verificato e regolarizzato il bene in oggetto sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Si fa notare infine che il numero civico del Bene 1 è stato modificato non è più civ. 29 ma civ. 31.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dell'immobile è in buone condizioni strutturali e manutentivo.
I piani primo e secondo sono ben rifiniti sia all'interno che all'esterno. Al piano terra invece devono essere tinteggiate le pareti nella cucina soggiorno e rifinito parte del prospetto esterno.
La piano terra manca la porta d'ingresso al soggiorno, la porta del bagno, il lavello e l'infisso nella finestra del bagno.
Al piano primo mancano tutte le porte, l'infisso interno della finestra bagno, il bidet e l'infisso interno della porta finestra camera letto matrimoniale.
Al piano secondo mancano tutte le porte, l'infisso interno della finestra bagno, il lavatoio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato con struttura mista. Le pareti interni sono intonacate e tinteggiate. Il prospetto è intonaco e tinteggiato. I solai e la copertura piana sono in laterocemento. Gli infissi esterni sono in legno al piano terra, in alluminio ai piani primo e secondo. La pavimentazione dei vani interni è in piastrelle da ceramica. Gli impianti elettrici ed idrici sono realizzati sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 13/10/2023, risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 31/01/1960
al 03/02/2010</td><td rowspan="8">[redacted]
Nato a Bagheria il [redacted]

proprietà per 1/1</td><td colspan="4">Donazione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giacomo Buttita</td><td>31/01/1960</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Palermo</td><td>12/12/1960</td><td>4959</td><td>4175</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">Dal 03/02/2010
al 23/06/2011</td><td rowspan="4">[redacted]
Nato a Bagheria il [redacted]
[redacted]
Nata a Bagheria il [redacted]</td><td colspan="4">Successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>06/03/2009</td><td></td><td></td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	proprietà per 1/2 ciascuno	**Trascrizione**			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Palermo	26/03/2010	194131	11817
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal 23/06/2011 al 11/09/2023	[redacted] Nato a Bagheria il [redacted] [redacted] Nata a Bagheria [redacted] proprietà per ½ ciascuno	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dario Fogazza	23/06/2011	206811	5138
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Palermo	28/06/2011	32773	23384
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo aggiornate al 12/01/2024 per il bene in oggetto, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritta a Palermo il 28/06/2011
Reg. gen. 32775 – Reg. part. 5266
a favore di UGF BANCA SPA con sede in Bologna (BO),
contro [redacted] e [redacted],
per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Iscrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Palermo il 15/01/2020
  Reg. gen. 1893 – Reg. part. 1322
  Quota: intera proprietà
  A favore di MARTE SPV SRL con sede in Conegliano (TV),
  Contro [redacted] e [redacted]
  per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato risulta di costruzione antecedente al 1942. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non vi sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In seguito alla richiesta accesso atti al Comune di Bagheria, non è stata trovata nessuna pratica inerente all'immobile in oggetto.

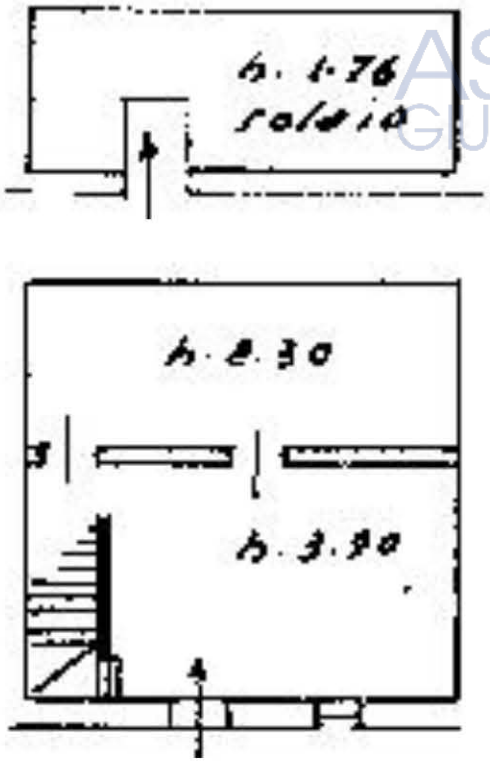
Si considera come elemento di attestazione di legittimità urbanistica la planimetria catastale di impianto del 1939-40 come elemento probatorio.

Lo stato dei luoghi del bene in oggetto non risulta conforme alla planimetria di impianto del 18/12/1939, in quanto:

- al piano terra apertura porta ingresso su vano scala e sostituzione in finestra del vecchio ingresso.
- al piano primo apertura finestra bagno
- modifica scala interna di collegamento
- diversa distribuzione interna e diversa altezza in tutti i piani
- al piano secondo chiusura terrazza in parte con struttura in legno e vetro, e in parte con creazione in muratura nuovo wc-lavanderia, e inserimento nuovo balcone

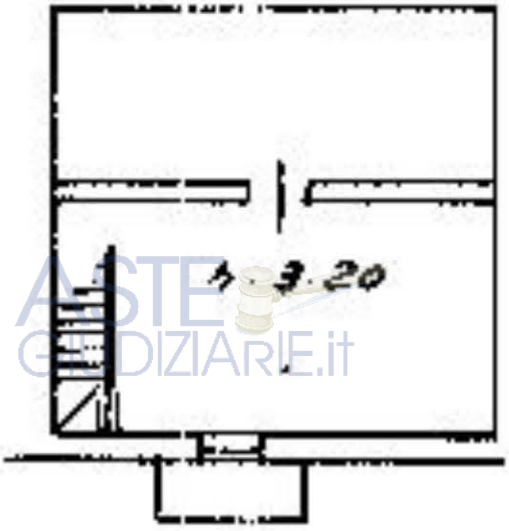
Corrispondenza

Planimetria Catastale di impianto del 1939

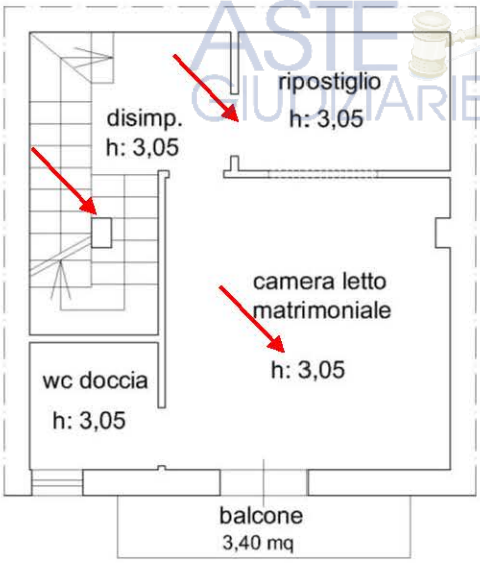


Planimetria di rilievo

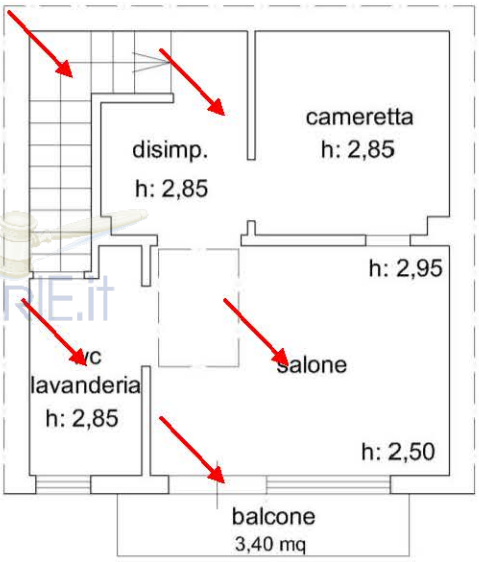
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



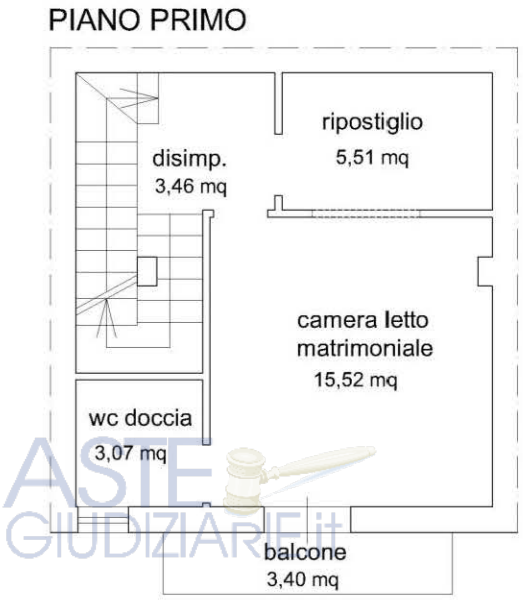
Non è stata presentata nessuna richiesta di autorizzazione per al Comune di Bagheria per lavori di ampliamento e diversa distribuzione degli spazzi interni
Non è stato richiesto al Comune di Bagheria l'Autorizzazione di abitabilità e di agibilità
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità
Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Da una verifica aerofotogrammetrica, si evince che le modifiche effettuate all'ultimo piano sono state effettuate nel periodo tra 1978-1986.
Non si può beneficiare di nessuna sanatoria in quanto le ragioni del credito per la quale è stato eseguito il pignoramento e successivo all'ultima sanatoria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli abusi suddetti tranne quelle del secondo piano sono difformità che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio.
Posso essere regolarizzate attraverso la presentazione al Comune di Bagheria di una SCIA in Sanatoria (ai sensi del D.P.R. n. 280/2001 n. 380), previa Parere di sussistenza (ai sensi dell'art. 21 della L. 64/74) rilasciata dal Genio Civile di Palermo per le opere strutturali ed accertamento di compatibilità paesaggistica presso la Soprintendenza.
La chiusura della terrazza la secondo piano ha generato un aumento di cubatura e un cambio di destinazione, non può essere regolarizzata, va ripristinata allo stato della planimetria catastale di impianto.
Si deve dunque procedere alla demolizione degli abusi non sanabili e al ripristino dello stato regolare previa presentazione di pratica SCIA al Comune di Bagheria
Definite la suddetta pratica, previa variazione catastale, potrà procedere alla presentazione di una SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità) allo stesso Comune.
L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, e catastale, compreso redazione APE, del bene 1 in oggetto comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni, competenze tecniche viene stimato a **€ 15.000,00** (importo soggetto a variazione in fase di istruzione)

<u>Planimetria di rilievo</u>



<u>Planimetria regolarizzata</u>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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, sui 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 al bene oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** – Abitazione popolare di tipo terratetto
  ubicato a Bagheria (PA) via delle Palme n.29 (oggi 31), piano T-1-2

Il bene in oggetto è una un'abitazione popolare di tipo terratetto in un fabbricato a schiera di tre elevazioni fuori terra. Ricade nella zona centrale del Comune di Bagheria classificata dal P.R.G. come zona territoriale del tipo "A2" che individua "tessuti urbani di valore storico ambientale". La zona è, caratterizzata da edifici della stessa tipologia, in prossimità delle vie principali, dai servizi ed esercizi commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati
Bene 1- Fg. 500, Part. 635 Categoria A/4 Classe 2 Consistenza 3 vani Superficie totale mq 68
L' immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene 1: **€ 53.900,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Criterio e Metodo di stima:

Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che si base sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario: il metro quadrato. Si sono illustrate le caratteristiche del bene e dell'area in cui è contestualizzato. Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche del bene quali stato d'uso e di manutenzione, livello di piano, configurazione planimetrica, grado di finitura.

Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economico, attraverso le informazioni assunti dai siti web specialistici (Borsino Immobiliare e Immobiliare.it), nonché da informazioni assunti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, risulta che i prezzi per immobili analoghi a quello in oggetto, con le stesse tipologie, ricadenti nella stessa zona oscillano tra 455,00 €/mq e 691,00 €/mq.

Prendendo anche come riferimento gli ultimi valori disponibili dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Bagheria, riferito al 1° semestre 2023 " Zona B1 Centrale/Centro Urbano" Tipologia Abitazione di tipo economico con stato di conservazione Normale, essi sono compresi tra valore di mercato minimo €/mq 500,00 ed un massimo di €/mq 750,00.

In relazione alle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene da stimare, con riferimento all'ubicazione, all'anno di costruzione, alla consistenza, alla configurazione planimetrica, al grado di finitura, allo stato di conservazione, e inoltre considerando gli elementi riduttivi e/o migliorativi che potrebbero determinare un'eventuale variazione, in positivo o negativo, del valore unitario rispetto al prezzo di mercato;

Si ritiene che il valore unitario al mq che si possa attribuire al bene 1 è pari: **€/mq 650,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1: Abitazione popolare di tipo terratetto ubicato a Bagheria (PA) via delle Palme n.29 piano T-1-2	124,65 mq	650,00 €/mq	€ 81.022,50	100,00%	€ 81.022,50
				Valore di stima:	€ 81.022,50

Valore di stima: € 81.022,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata	15,00	%
detratti costi per la regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale	15.000,00	€

Valore finale di stima: € 53.869,125

In cifra tonda € 53.900,00

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

Gangi, li 16/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Buttice' Calogero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI:

1) Rilievo fotografico Bene 1
2) Visura storica per immobile catasto fabbricati foglio 500 part.lla 635
3) Estratto di mappa 500 part.lla 635
4) Elaborato planimetrico catastale di impianto foglio 500 part. 635
5) Planimetria di rilievo stato di fatto Bene 1
6) Planimetria stato regolarizzato Bene 1
7) Atto di Compravendita del 23/06/2011
8) Richiesta atti Comune Bagheria Edilizia Privata
9) Risposta Comune Bagheria Area Tecnica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Abitazione popolare di tipo terratetto
  ubicato a Bagheria (PA) via Delle Palme n.29 (oggi 31), piano T-1-2

  Il bene 1 è una abitazione popolare di tipo terratetto in un piccolo fabbricato a schiera di tre elevazioni fuori terra.
  Il fabbricato suddetto è sito in una zona caratterizzata da edifici con le stesse caratteristiche, nel centro storico, è normata dal nuovo P.R.G. come zona del tipo "A2" (Tessuti urbani di valore storico ambientale) con presenza di ogni tipo attività commerciali. Risultano buoni i servizi primari e secondari.
  Il bene 1 è composto al piano terra da un accesso su scala interna di collegamento, da una cucina soggiorno con porta finestra, da un wc-bagno finestrato. Al piano primo è composto da un disimpegno, un ripostiglio, una camera da letto matrimoniale con porta finestra che dà su balcone, un wc-doccia con finestra. Al piano secondo da un disimpegno, una cameretta con apertura che affaccia sul salone, un salone con ampia finestra e porta finestra che dà su balcone, un wc-lavanderia con finestra e apertura su scala interna.

  Identificato al catasto Fabbricati
  Bene 1- Fg. 500, Part. 635, Categoria A/4 Classe 2 Consistenza 3 vani Sup. Catastale mq 68

  Il ben 1 viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 53.900,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.900,00

- **Bene N° 1** – Abitazione di tipo popolare

Ubicazione:	Bagheria (PA) via delle Palme n.29 (oggi 31) piano T, 1, 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione di tipo popolare Identificato al catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 635, Categoria A/4	**Superficie convensionale**	124,65 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione dell'immobile è in buone condizioni strutturali e manutentivo. I piani primo e secondo sono ben rifiniti sia all'interno che all'esterno. Al piano terra invece devono essere tinteggiate le pareti nella cucina soggiorno e rifinito l'esterno. La piano terra manca la porta d'ingresso al soggiorno, la porta del bagno, il lavello e l'infisso nella finestra del bagno. Al piano primo mancano tutte le porte, l'infisso interno della finestra bagno, il bidet e l'infisso interno della porta finestra camera letto matrimoniale. Al piano secondo mancano tutte le porte, l'infisso interno della finestra bagno, il lavatoio.		
Descrizione:	Il bene 1 è una abitazione popolare di tipo terratetto in un piccolo fabbricato a schiera di tre elevazioni fuori terra. Il fabbricato suddetto è sito in una zona caratterizzata da edifici con le stesse caratteristiche, nel centro storico, è normata dal nuovo P.R.G. come zona del tipo "A2" (Tessuti urbani di valore storico ambientale) con presenza di ogni tipo attività commerciali. Risultano buoni i servizi primari e secondari. Il bene 1 è composto al piano terra da un accesso su scala interna di collegamento, da una cucina soggiorno con porta finestra, da un wc-bagno finestrato. Al piano primo è composto da un disimpegno, un ripostiglio, una camera da letto matrimoniale con porta finestra che dà su balcone, un wc-doccia con finestra. Al piano secondo da un disimpegno, una cameretta con apertura che affaccia sul salone, un salone con ampia finestra e porta finestra che dà su balcone, un wc-lavanderia con finestra e apertura su scala interna.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile non risulta occupato dal debitore.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009