

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Baldanza Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 114/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Collesano (PA) - v.le V. Florio, 12-14, piano T-1-2 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Collesano (PA) - via Bagherino, 10, piano T.....	6
Lotto 1 .....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini .....	8
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Lotto 2 .....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini .....	15
Consistenza .....	15
Cronistoria Dati Catastali .....	15
Dati Catastali.....	15
Stato conservativo.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	17
Stima / Formazione lotti.....	18



<b>Lotto 1</b> .....	18
<b>Lotto 2</b> .....	19
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 114/2023 del R.G.E.....	21
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 10.200,00</b> .....	21
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 10.300,00</b> .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Collesano (PA) - v.le V. Florio, 12-14, piano T-1-2.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Collesano (PA) - via Bagherino, 10, piano T.....	23



All'udienza del 12/12/2023, il sottoscritto Ing. Baldanza Salvatore, con studio in Via Roma, 38 - 90018 - Termini Imerese (PA), email s.baldanza66@gmail.com, PEC salvatore.baldanza@ordineingpa.it, Tel. 091 81 12 444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Collesano (PA) - v.le V. Florio, 12-14, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 37.91938287, 13.93666871)



- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Collesano (PA) - via Bagherino, 10, piano T (Coord. Geografiche: 37.9248061, 13.93913635)



**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COLLESANO (PA) - V.LE V. FLORIO, 12-14, PIANO T-1-2**

Immobile individuato in catasto al Fg. MU, p.lla 37.

Trattasi di una palazzina a tre elevazioni f.t. con accesso rispettivamente dal civico 12 di viale V. Florio e da via della Grazia 36 a Collesano.

A piano terra troviamo due ambienti, soggiorno e cucina, ed un piccolo wc con vasca.

Un vano scala porta ai piani in elevazione ove troviamo rispettivamente due ambienti al primo e due ambienti al secondo piano. Alcuni ripostigli sono ricavati nei sottoscala e nei soprascala.

Lo stesso è dotato di attestato di prestazione energetica (APE).

L'intero immobile si presenta in condizioni fatiscenti, con tratti di solai crollati o prossimi ad esserlo.

In conclusione il fabbricato si presenta in condizioni di grande precarietà non potendo escludere pericolo di crolli in conseguenza di eventi sismici o eventi atmosferici estremi.



Magazzino individuato in catasto al Fg. MU, p.lla 539 sub 2.

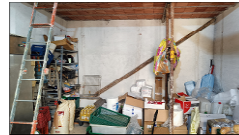
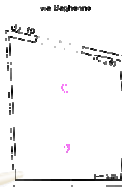
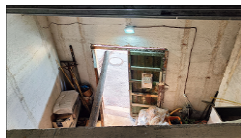
Trattasi di un unico ambiente a piano terra con accesso, mediante portone in legno, da via Bagherino a Collesano.

All'interno è presente un piccolo soppalco.

Per quanto attiene allo stato di finitura si ha: Pareti intonacate ma senza strato di finitura; pavimento in battuto di cemento. Soffitto in pannelli sandwich a vista su profilati in ferro scatolare.

È presente impianto luce ma senza dichiarazione di conformità.

In conclusione il magazzino si presenta in buone condizioni per l'uso cui è destinato.



## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Collesano (PA) - v.le V. Florio, 12-14, piano T-1-2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il fabbricato confina a nord con la p.lla 39, a sud con la via V. Florio, a est con la via della Grazia, a ovest con la p.lla 36

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	40,00 mq	45,60 mq	1	45,60 mq	2,80 m	T
Abitazione piano primo	40,00 mq	45,60 mq	1	45,60 mq	2,80 m	1
Balconi scoperti piano primo	2,30 mq	2,30 mq	0,25	0,57 mq	0,00 m	1
Abitazione piano secondo	40,00 mq	45,60 mq	1	45,60 mq	2,90 m	2
Balconi scoperti piano secondo	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>137,87 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>137,87 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>09/05/1973</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 37 Categoria A4
Dal <b>09/05/1973</b> al <b>24/03/2000</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 37 Categoria A4
Dal <b>24/03/2000</b> al <b>17/07/2003</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 37 Categoria A4



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	MU	37			A4		5 vani	133 mq	134,28 €	T-1-2		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### STATO CONSERVATIVO

L'intero immobile si presenta in condizioni fatiscenti, con tratti di solai crollati o prossimi ad esserlo. Data la condizione di grande precarietà non si può escludere pericolo di crolli in conseguenza di eventi sismici o eventi atmosferici estremi.



Umidità di risalita Soggiorno 4 e ripostiglio 5 piano terra



Distacchi di intonaco dal soffitto del w.c. 3 piano terra



Travi e solaio ammalorate zona ingresso 1 piano terra



Umidità di risalita soggiorno 4 piano terra



Solaio di interpiano crollato camera 3 primo piano





Lesioni nella muratura portante camera 2 secondo piano  
(lato interno)



Lesioni nella muratura portante camera 2 secondo piano  
(lato esterno)



Controsoffitto crollato camera 3 secondo piano



Lesioni nella muratura portante camera 3 secondo piano

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Identificativo catastale: FG. MU P.IIa 37

Fabbricato a tre elevazioni f.t. con accesso su via V. Florio e via della Grazia.

Esposizione: Nord-Est; Sud-Est

Altezza interna utile: 2,8-2,9 m

Str. verticali: Muratura

Solai: Travi e tavole di legno

Copertura fabbricato: Tetto in legno

Pareti esterne ed interne: finiture al civile  
 Soffitti per lo più controsoffittati in doghe di legno  
 Pavimentazione interna: marmette di cemento e graniglia  
 Rivestimenti cucina e wc: in ceramica  
 Sanitari: in porcellana  
 Infissi esterni: portoni esterni in legno; finestre in legno con vetratura singola e scuretti interni in legno.  
 Infissi interni: in legno con o senza vetratura  
 Scale: interna, comune a tutti i piani, rivestita in mattoni di cotto  
 Impianto elettrico: a vista in condizioni mediocri - manca di dichiarazione di conformità  
 Impianto idrico-sanitario: connesso alle reti cittadine - manca di dichiarazione di conformità  
 Impianto termico: mancante

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1995 al 05/07/2021	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Valeria Licciardello	05/07/2021		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
Dal 28/11/1995 al 05/07/2021	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2003 al 05/07/2021	**** Omissis ****	Costituzione di rendita vitalizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agostino Grimaldi	17/07/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 07/08/2023  
Reg. gen. 41247 - Reg. part. 31985  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona B del vigente piano regolatore

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

- 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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Collesano (PA) - via Bagherino, 10, piano T

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

## 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 separazione legale dei beni.



## CONFINI

Il fabbricato di cui l'u.i. fa parte confina a nord con la p.lla 546, a sud con la p.lla 538, a ovest con la via Bagherino.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	26,00 mq	29,50 mq	1	29,50 mq	0,00 m	T
Soppalco praticabile	11,80 mq	11,80 mq	0,15	1,77 mq	2,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>31,27 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>31,27 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 31/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 37 Categoria C2

## DATI CATASTALI

## ASTE GIUDIZIARIE®

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	539	2		C2		26	32 mq	40,28 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il numero civico nella realtà è 10 anziché 6 come indicato in visura catastale.

Il magazzino si presenta in buone condizioni, nonostante l'epoca di costruzione sicuramente non recente.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Identificativo catastale: FG. MU P.lla 539 sub 2  
 Fabbricato ad una elevazione f.t. con accesso su via Bagherino.  
 Esposizione: Ovest  
 Altezza interna utile: 3,6 m - 5,25 m  
 Str. verticali: Muratura  
 Copertura fabbricato: Tetto ad uno spiovente costituito da pannello sandwich a vista su profilati in ferro scatolare  
 Pareti esterne: finiture al grezzo (rinzafo)  
 Pareti interne: finiture al grezzo (traversato)  
 Pavimentazione interna: battuto di cemento  
 Sanitari: nessuno  
 Infissi esterni: portone esterno in legno.  
 Infissi interni: nessuno  
 Impianto elettrico: a vista in buone condizioni - manca di dichiarazione di conformità  
 Impianto idrico-sanitario: mancante  
 Impianto termico: mancante

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato dal debitore.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1999 al 31/01/2020	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di usucapione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Diego Giannola	31/01/2020		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La provenienza per usucapione non è stata accertata giudizialmente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 07/08/2023

Reg. gen. 41247 - Reg. part. 31985

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade nella zona A del vigente piano regolatore.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Immobile non soggetto alla redazione dell'APE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Collesano (PA) - v.le V. Florio, 12-14, piano T-1-2  
 Immobile individuato in catasto al Fg. MU, p.lla 37. Trattasi di una palazzina a tre elevazioni f.t. con accesso rispettivamente dal civico 12 di viale V. Florio e da via della Grazia 36 a Collesano. A piano terra troviamo due ambienti, soggiorno e cucina, ed un piccolo wc con vasca. Un vano scala porta ai piani in elevazione ove troviamo rispettivamente due ambienti al primo e due ambienti al secondo piano. Alcuni ripostigli sono ricavati nei sottoscala e nei soprascala. Lo stesso è dotato di attestato di prestazione energetica (APE). L'intero immobile si presenta in condizioni fatiscenti, con tratti di solai crollati o prossimi ad esserlo. In conclusione il fabbricato si presenta in condizioni di grande precarietà non potendo escludere pericolo di crolli in conseguenza di eventi sismici o eventi atmosferici estremi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 37, Categoria A4  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
 Valore di stima del bene: € 14.000,00  
 La stima si basa sul valore comparativo dedotto dalla compravendita dello stesso immobile nell'anno 2021.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Collesano (PA) - v.le V. Florio, 12-14, piano T-1-2	137,87 mq	0,00 €/mq	€ 28.000,00	50,00%	€ 14.000,00
Valore di stima:					€ 14.000,00

Valore di stima: € 14.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 25%, dovuta alla non immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	25,00	%
Spese a carico della procedura per cancellazione formalità	320,00	€

**Valore finale di stima: € 10.200,00 in c.t.**



- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Collesano (PA) - via Bagherino, 10, piano T  
Magazzino individuato in catasto al Fg. MU, p.lla 539 sub 2. Trattasi di un unico ambiente a piano terra con accesso, mediante portone in legno, da via Bagherino a Collesano. All'interno è presente un piccolo soppalco. Per quanto attiene allo stato di finitura si ha: Pareti intonacate ma senza strato di finitura; pavimento in battuto di cemento. Soffitto in pannelli sandwich a vista su profilati in ferro scatolare. E' presente impianto luce ma senza dichiarazione di conformità. In conclusione il magazzino si presenta in buone condizioni per l'uso cui è destinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 539, Sub. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 12.508,00

Stante le caratteristiche riscontrate, si ritiene congruo utilizzare un valore poco superiore a quello medio OMI per la categoria box tenendo delle fattezze e dello stato attuale al grezzo e della presenza del soppalco.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Collesano (PA) - via Bagherino, 10, piano T	31,27 mq	400,00 €/mq	€ 12.508,00	100,00%	€ 12.508,00
				Valore di stima:	€ 12.508,00

Valore di stima: € 12.508,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15%, dovuta alla non immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	15,00	%
Spese a carico della procedura per cancellazione formalità	320,00	€

**Valore finale di stima: € 10.300,00 in c.t.**

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 08/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Baldanza Salvatore

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Collesano (PA) - v.le V. Florio, 12-14, piano T-1-2  
Immobile individuato in catasto al Fg. MU, p.lla 37. Trattasi di una palazzina a tre elevazioni f.t. con accesso rispettivamente dal civico 12 di viale V. Florio e da via della Grazia 36 a Collesano. A piano terra troviamo due ambienti, soggiorno e cucina, ed un piccolo wc con vasca. Un vano scala porta ai piani in elevazione ove troviamo rispettivamente due ambienti al primo e due ambienti al secondo piano. Alcuni ripostigli sono ricavati nei sottoscala e nei soprascala. Lo stesso è dotato di attestato di prestazione energetica (APE). L'intero immobile si presenta in condizioni fatiscenti, con tratti di solai crollati o prossimi ad esserlo. In conclusione il fabbricato si presenta in condizioni di grande precarietà non potendo escludere pericolo di crolli in conseguenza di eventi sismici o eventi atmosferici estremi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 37, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona B del vigente piano regolatore

**Prezzo base d'asta: € 10.200,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Collesano (PA) - via Bagherino, 10, piano T  
Magazzino individuato in catasto al Fg. MU, p.lla 539 sub 2. Trattasi di un unico ambiente a piano terra con accesso, mediante portone in legno, da via Bagherino a Collesano. All'interno è presente un piccolo soppalco. Per quanto attiene allo stato di finitura si ha: Pareti intonacate ma senza strato di finitura; pavimento in battuto di cemento. Soffitto in pannelli sandwich a vista su profilati in ferro scatolare. E' presente impianto luce ma senza dichiarazione di conformità. In conclusione il magazzino si presenta in buone condizioni per l'uso cui è destinato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 539, Sub. 2, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona A del vigente piano regolatore.

**Prezzo base d'asta: € 10.300,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 114/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.200,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Collesano (PA) - v.le V. Florio, 12-14, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 37, Categoria A4	<b>Superficie</b>	137,87 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero immobile si presenta in condizioni fatiscenti, con tratti di solai crollati o prossimi ad esserlo. Data la condizione di grande precarietà non si può escludere pericolo di crolli in conseguenza di eventi sismici o eventi atmosferici estremi.		
<b>Descrizione:</b>	Immobile individuato in catasto al Fg. MU, p.lla 37. Trattasi di una palazzina a tre elevazioni f.t. con accesso rispettivamente dal civico 12 di viale V. Florio e da via della Grazia 36 a Collesano. A piano terra troviamo due ambienti, soggiorno e cucina, ed un piccolo wc con vasca. Un vano scala porta ai piani in elevazione ove troviamo rispettivamente due ambienti al primo e due ambienti al secondo piano. Alcuni ripostigli sono ricavati nei sottoscala e nei soprascala. Lo stesso è dotato di attestato di prestazione energetica (APE). L'intero immobile si presenta in condizioni fatiscenti, con tratti di solai crollati o prossimi ad esserlo. In conclusione il fabbricato si presenta in condizioni di grande precarietà non potendo escludere pericolo di crolli in conseguenza di eventi sismici o eventi atmosferici estremi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.300,00**

<b>Bene N° 2 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Collesano (PA) - via Bagherino, 10, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 539, Sub. 2, Categoria C2	<b>Superficie</b>	31,27 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il magazzino si presenta in buone condizioni, nonostante l'epoca di costruzione sicuramente non recente.		
<b>Descrizione:</b>	Magazzino individuato in catasto al Fg. MU, p.lla 539 sub 2. Trattasi di un unico ambiente a piano terra con accesso, mediante portone in legno, da via Bagherino a Collesano. All'interno è presente un piccolo soppalco. Per quanto attiene allo stato di finitura si ha: Pareti intonacate ma senza strato di finitura; pavimento in battuto di cemento. Soffitto in pannelli sandwich a vista su profilati in ferro scatolare. E' presente impianto luce ma senza dichiarazione di conformità. In conclusione il magazzino si presenta in buone condizioni per l'uso cui è destinato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**Stato di occupazione:**

L'immobile risulta occupato dal debitore.



**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COLLESANO (PA) - V.LE V. FLORIO, 12-14, PIANO T-1-2**

## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 07/08/2023

Reg. gen. 41247 - Reg. part. 31985

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIA BAGHERINO, 10, PIANO T**

## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 07/08/2023

Reg. gen. 41247 - Reg. part. 31985

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

