

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tripoli Vincenzo Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 119/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	13
Precisazioni	15
Patti.....	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico.....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 119/2024 del R.G.E.	24
Lotto Unico.....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25



All'udienza del 26/09/2024, il sottoscritto Arch. Tripoli Vincenzo Luca, con studio in Via Giuseppe Mulè, 33 - 90011 - Bagheria (PA), email lucatripoli@gmail.com, PEC lucatripoliarchitetto@pec.it, Tel. 389 1599060, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2024 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 Casteldaccia (PA) - Via Luigi Einaudi , piano S1 - T - 1

DESCRIZIONE

Piena ed intera proprietà di abitazione monofamiliare ubicata a Casteldaccia (PA), via Luigi Einaudi snc, piano S1 - T - 1, composta da 10,5 vani complessivi su tre livelli e così distribuita: un locale tecnico, un w.c., una cantina e un locale di sgombero al piano seminterrato; un soggiorno, una cucina e un bagno al piano terra, oltre oltre terrazzo e corte di pertinenza esclusiva; due camere, un bagno, un w.c., un disimpegno e un balcone al piano primo.

Confina a nord con edificio di altra proprietà identificato all particella n. 3392, a sud con atrio condominiale, a ovest con strada privata condominiale, a est con edificio di altra proprietà identificato con la particella n. 3161.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Casteldaccia (PA) al foglio 1, p.lla 3160, sub. 2

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di alcune modeste variazioni di diversa distribuzione interna.

L'immobile è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 35/01 del 19/10/2001 e successiva variante n. 17/03 del 21/03/2003.

Per l'immobile non risulta essere stato rilasciato un certificato di abitabilità, benché in data 21/05/2021, prot. n. 6936 sia stata depositata la perizia giurata redatta dall'Arch. Giovanna Lanza in data 13/05/2011 ai sensi dell'art. 3, comma 2, della L.R. n. 17 del 31/05/1994 (**all. 12**), avente lo scopo di attestare la conformità dell'immobile alle norme igienico-sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento.

Lo stato attuale dei luoghi risulta in difformità rispetto a quanto disposto dai titoli edilizi, con specifico riferimento a una diversa distribuzione interna degli spazi al piano primo e al piano seminterrato, dove si riscontra anche la modifica dell'apertura finestrata del vano tecnico.

La vendita del bene non è soggetta ad 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.



Vista aerea satellitare



Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale



ASTE GIUDIZIARIE®

Si riporta la documentazione fotografica dei luoghi (v. all. 1) redatta sulla base delle rilevazioni eseguite nel corso del primo accesso.



Foto 1 - Viale di ingresso



Foto 2 - Prospetto



Foto 3 - Androne



Foto 4 - Soggiorno



Foto 5 - Soggiorno



Foto 5 - W.C.

Firmato Da: TRIPOLI VINCENZO LUCA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 295dbb785aeb8498





Foto 6 - Cucina

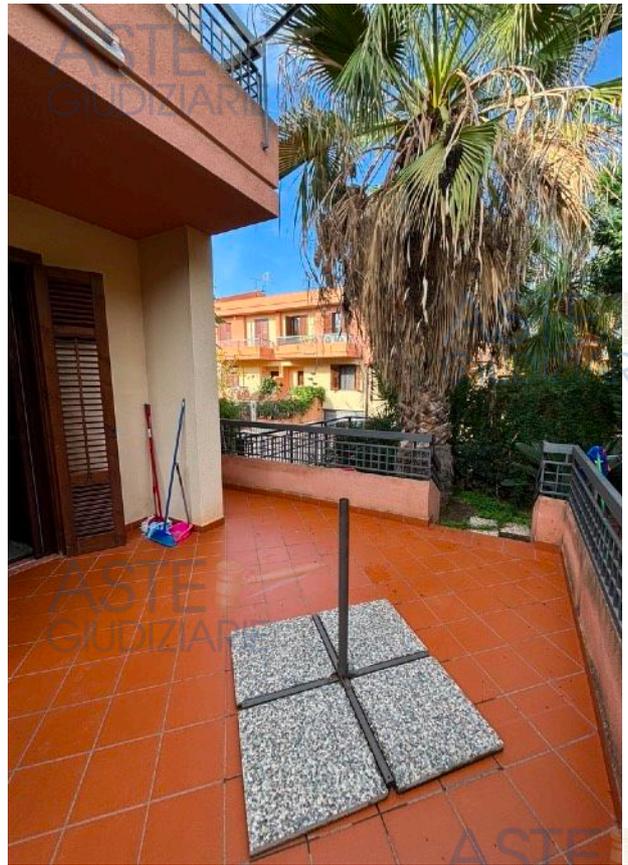


Foto 7 - Terrazzo



Foto 8 - Scala interna



Foto 9 - Disimpegno



Foto 10 - Camera da letto



Foto 11 - Bagno



Foto 12 - Camera



Foto 13 - Camera





Foto 14 - W.C.

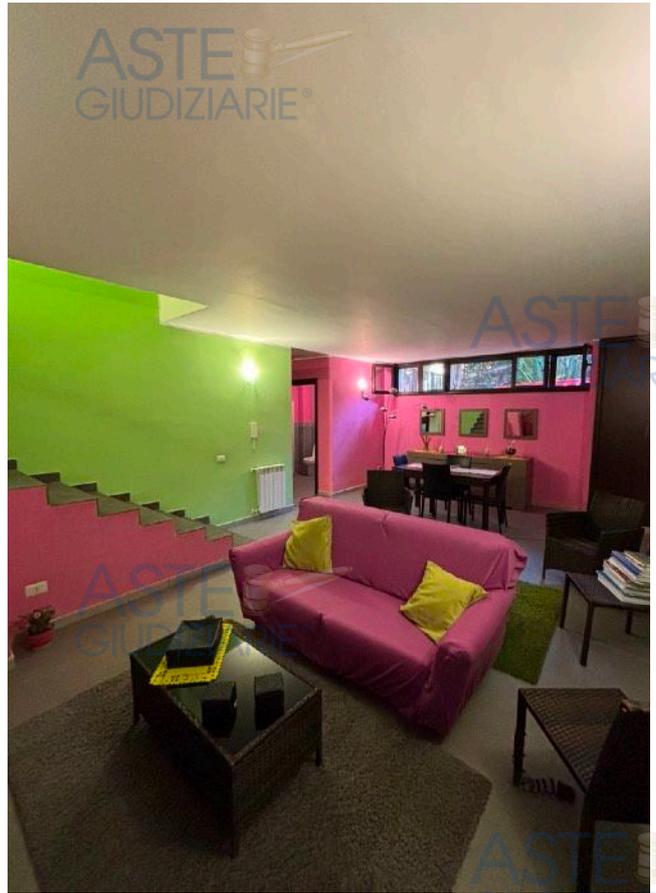


Foto 15 - Locale Tecnico



Foto 15 - Cantina



Foto 16 - Locale di sgombero

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casteldaccia (PA) - Via Luigi Einaudi snc, piano S1 - T - 1

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 di 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

L'edificio confina a nord con edificio di altra proprietà identificato all particella n. 3392, a sud con atrio condominiale, a ovest con strada privata, a est con edificio di altra proprietà identificato con la particella n. 3161.

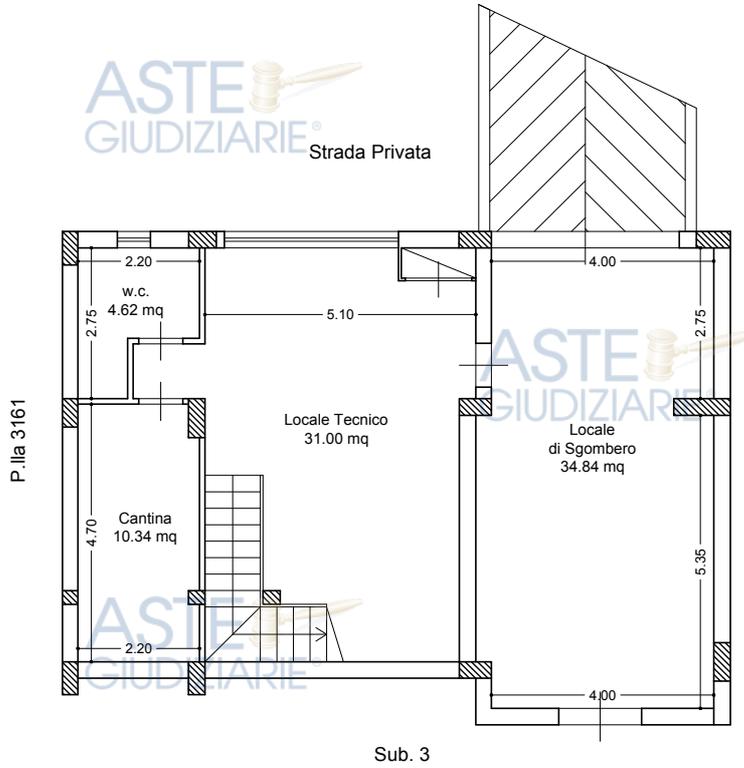
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
Locale di deposito	81,75 mq	102,40 mq	0,25	102,40 mq	2,70 m	S1
Abitazione	60,00 mq	77,80 mq	1	77,80 mq	2,80 m	PT
Terrazza	31,20 mq	31,93 mq	0,25	7,98 mq	0,00 m	PT
Corte	58,36 mq	67,66 mq	0,25	10,18 mq	0,00 m	PT
Abitazione	70,75 mq	71,97 mq	1	71,97 mq	2,80 m	P1
Balcone scoperto	4,90 mq	5,80 mq	0,25	1,45 mq	0,00 m	P1
Totale superficie convenzionale:				271,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				271,78 mq		

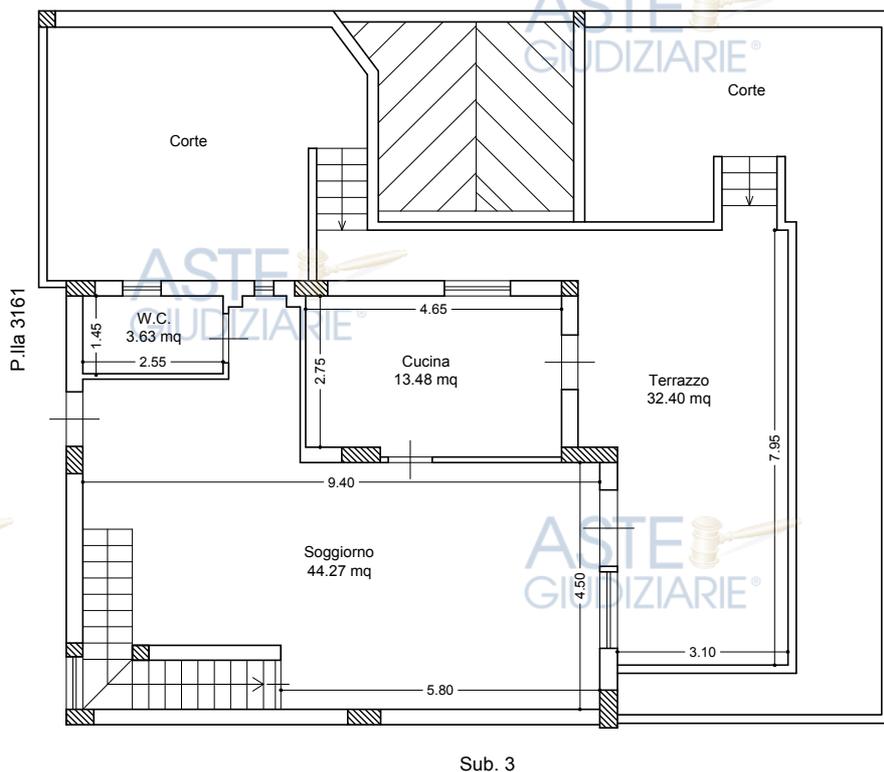
I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi (v. **art. 2**) redatta sulla base delle rilevazioni eseguite nel corso del sopralluogo.

Pianta Piano Seminterrato

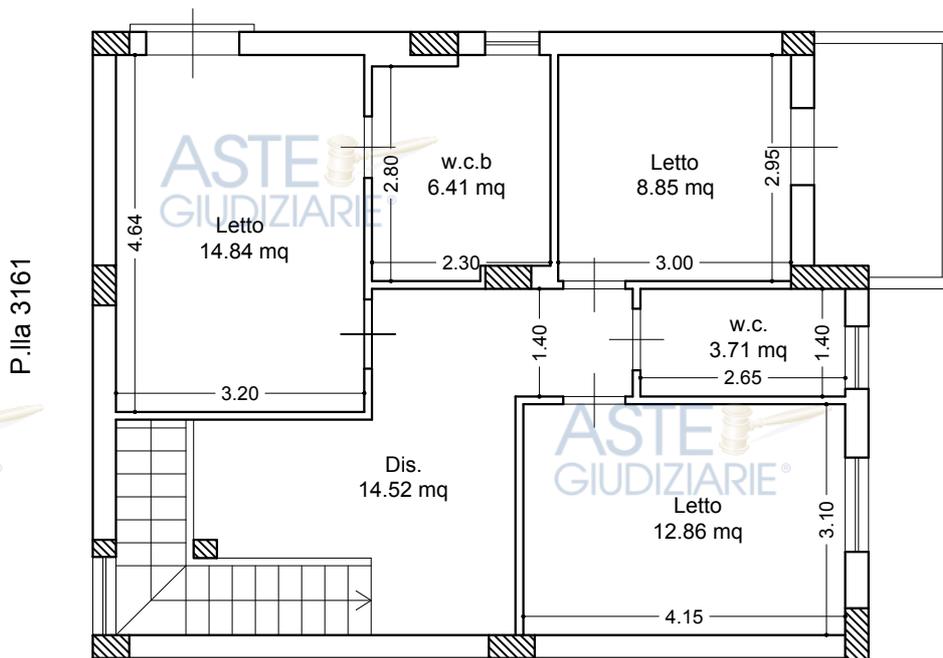


Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo

Strada Privata



P. IIa 3161

Sub. 3

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/09/2015 al 15/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 3160, Sub. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 10,5 Superficie catastale 248 mq Rendita € 948,99 Piano S1 - T - 1
Dal 09/04/2024 al 18/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 3160, Sub. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 10,5 Superficie catastale 248 mq Rendita € 948,99 Piano S1 - T - 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Si allega copia della visura catastale storica (**all. 3**) e dell'estratto di mappa catastale (**all. 4**).

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	3160	2		A7	5	10,5	248 mq	948,99 €	S1 - T - 1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

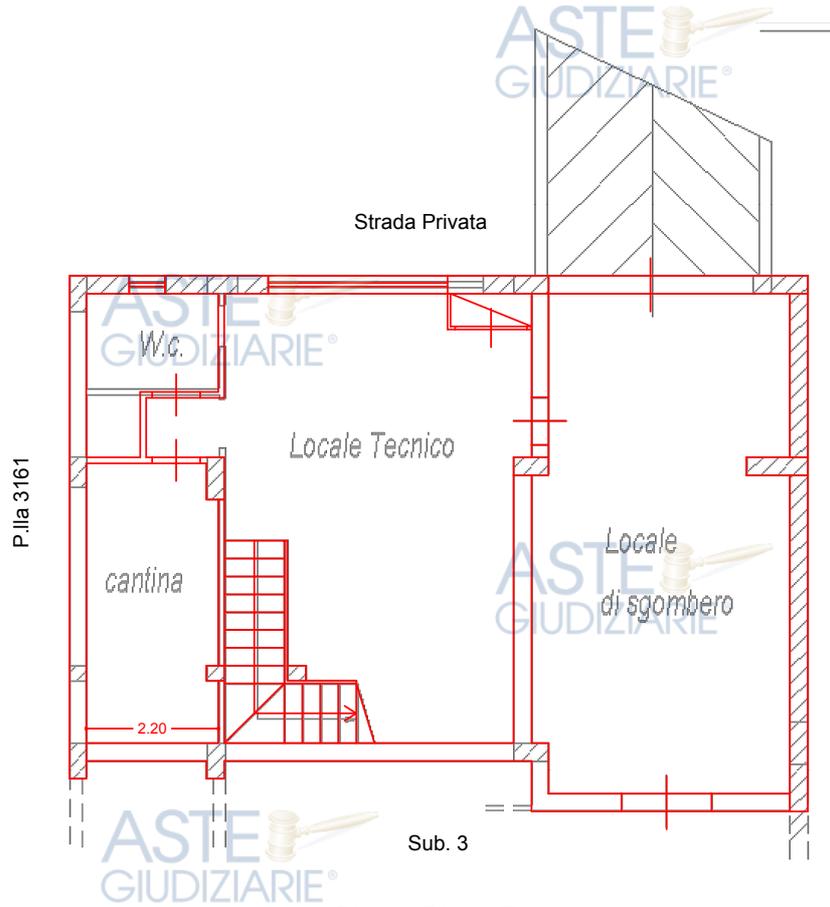
Dalla sovrapposizione tra la planimetria dello stato reale dei luoghi e la planimetria catastale in atti (**all. 5**), sono state riscontrate le difformità visualizzate graficamente nell'apposita planimetria (**all. 6**).

In particolare, sono state rilevate le seguenti difformità:

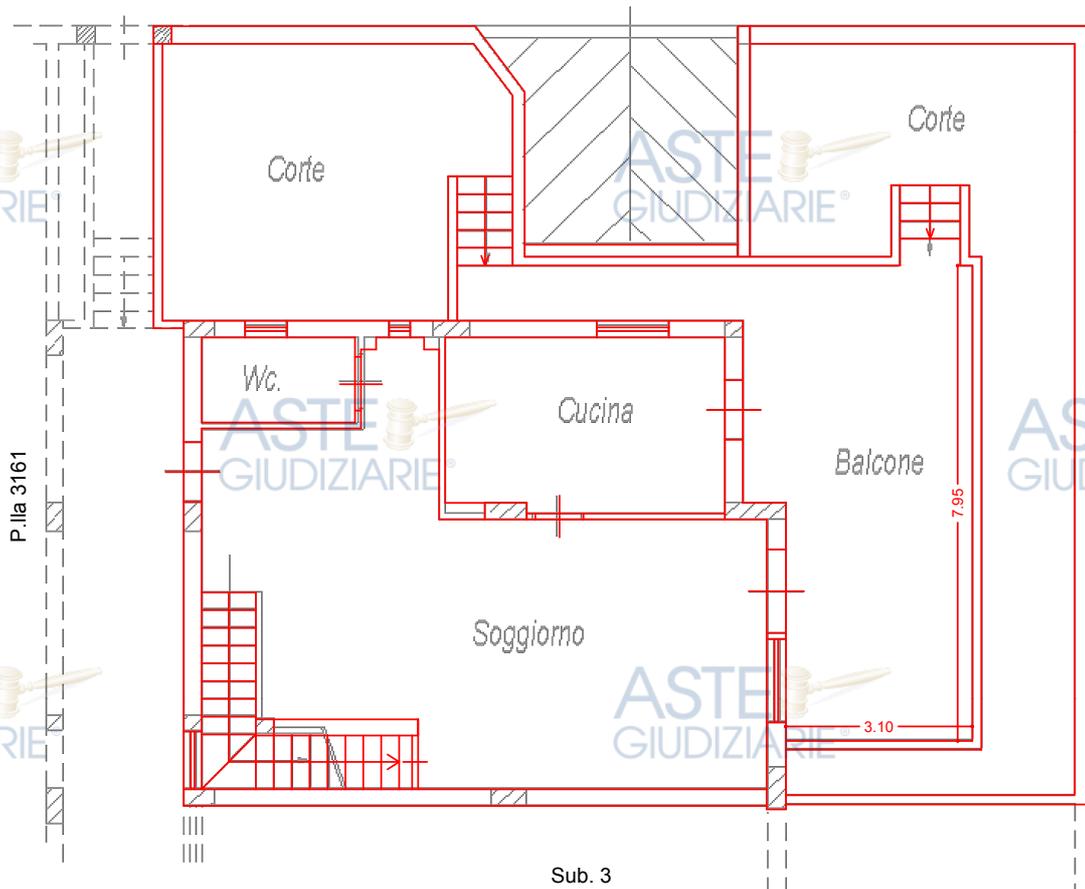
- 1) Piano Primo: diversa distribuzione interna per effetto dell'ampliamento del w.c. nello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale;
- 2) Piano Seminterrato: diversa distribuzione interna per effetto dell'ampliamento del w.c. e della differente dislocazione delle porte di ingresso ai vani cantina e w.c. e modifica dell'apertura finestrata del locale tecnico.



Pianta Piano Seminterrato

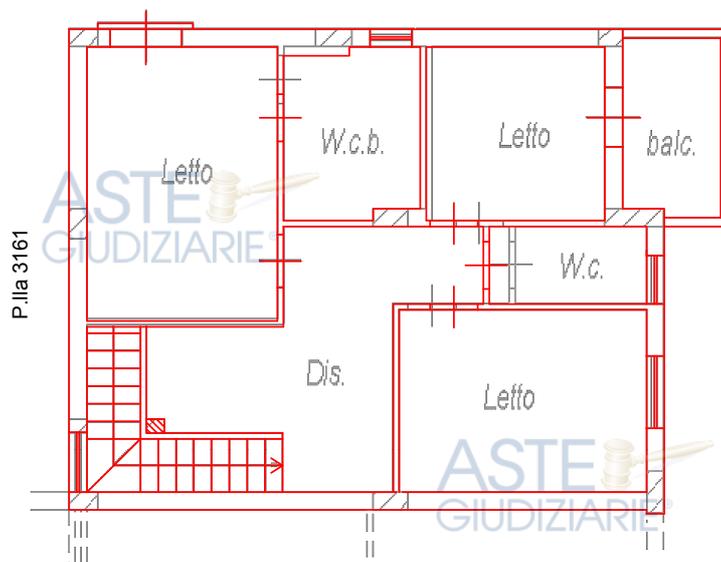


Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo

Strada Privata



Sub. 3

Sovrapposizione tra le planimetrie dello stato reale dei luoghi e le planimetrie catastale

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

Risulta in comune l'androne di accesso all'immobile e la strada condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio si sviluppa su tre livelli, di cui un piano seminterrato e due piani fuori terra.

È caratterizzato da due esposizioni: la facciata principale si affaccia ad ovest sulla strada privata condominiale, mentre la facciata laterale è rivolta ad Est con affaccio sulla corte di pertinenza esclusiva.

L'altezza utile interna è pari a 2,70 metri al piano seminterrato e 2,80 metri ai piani terra e primo.

La struttura verticale portante è di tipo in telaio in calcestruzzo armato, mentre i solai sono in latero cemento gettato in opera e la copertura è a falde inclinate.

La facciata esterna è rifinita con intonaco a base di intonaco ai silicati.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate con pittura lavabile.

I pavimenti e i rivestimenti delle pareti sono in grès porcellanato.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e oscuranti del tipo a persiana in legno ad ante a battente.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le scale interne di collegamento sono rifinite con un rivestimento in grès porcellanato.

L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono realizzati sottotraccia e versano in buone condizioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/2015 al 15/11/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lorenzo Di Giacomo	18/09/2015	1336	938
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	22/09/2015	35738	27332
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bagheria		1355-1T	
Dal 09/04/2023 al 18/09/2015	**** Omissis ****	Atto di redistribuzione di aree edificabili tra ditte lottizzanti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Girolamo Tripoli	23/11/2001	42427	18209
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	12/12/2001	49166	36004
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate di Bagheria	07/12/2001	1008	1

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I titoli di proprietà e di provenienza dell'immobile sono stati acquisiti dal CTU e risultano allegati alla presente relazione (**all. 7 e 8**).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 15/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Bagheria (PA) il 22/09/2015
Reg. gen. 35739 - Reg. part. 4058
Importo: € 540.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 05/06/2020
Reg. gen. 1601 - Reg. part. 21677/2018
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 44.476,74

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 29/07/2024
Reg. gen. 37615 - Reg. part. 30371
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. vigente del Comune di Casteldaccia l'edificio ricade in Z.T.O. "C4b" zone di espansione provenienti dal programma di fabbricazione, disciplinato dall'art. 29 delle N.T.A., come risulta dal Certificato di Destinazione urbanistica prot. n. 117/24 del 17.12.2024 (**all. 19**);

L'immobile ricade in un'area sottoposta ai seguenti vincoli di tutela:



- Vincolo sismico di cui alla L. 64/74 e ss.mm.ii.;

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'immobile è stata eseguita in data successiva al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 35/01 del 19/10/2001 e successiva variante n. 17/03 del 21/03/2003.

Per l'immobile non risulta essere stato rilasciato un certificato di abitabilità, benché in data 21/05/2021, prot. n. 6936 sia stata depositata la perizia giurata redatta dall'Arch. Giovanna Lanza in data 13/05/2011 ai sensi dell'art. 3, comma 2, della L.R. n. 17 del 31/05/1994 (**all. 12**), avente lo scopo di attestare la conformità dell'immobile alle norme igienico-sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento.

Lo stato attuale dei luoghi risulta conforme rispetto a quanto disposto dai titoli edilizi, ad eccezione di piccole difformità assimilabili agli interventi di diversa distribuzione interna.

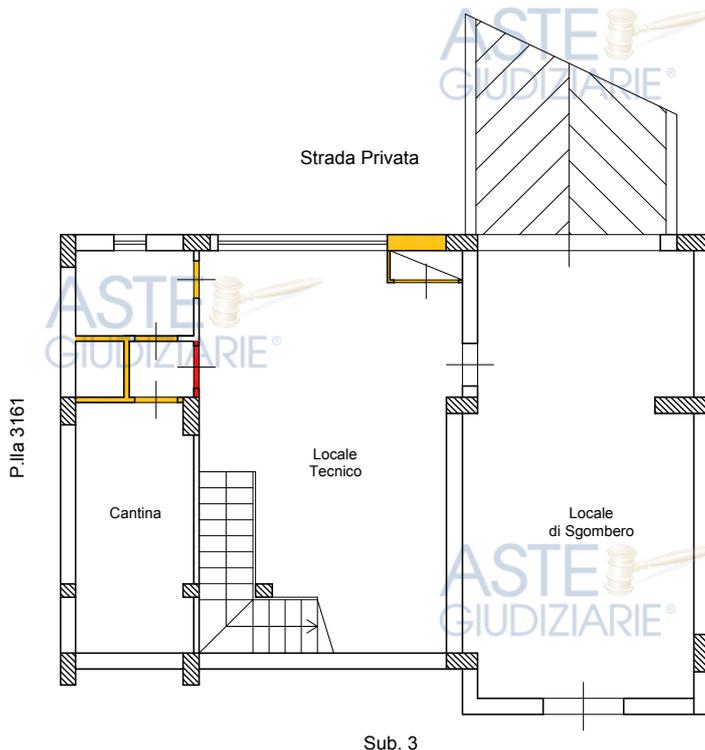
In particolare, sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1) Piano Primo: diversa distribuzione interna per effetto dell'ampliamento del locale w.c. nello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale;
- 2) Piano Seminterrato: diversa distribuzione interna per effetto dell'ampliamento del w.c. e della differente dislocazione delle porte di ingresso ai vani cantina e w.c. e modifica dell'apertura finestrata del locale tecnico

Pertanto l'immobile è da considerare regolare dal punto di vista urbanistico e risulta commerciabile, mentre dal punto di vista edilizio si rende necessario procedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA tardiva), ai sensi dell'art. 3, comma 5 della L.R. n. 16/2016, con pagamento di sanzione oblativa pari a Euro 1.000,00, e con costi di presentazione della pratica da detrarre dal prezzo finale di stima.



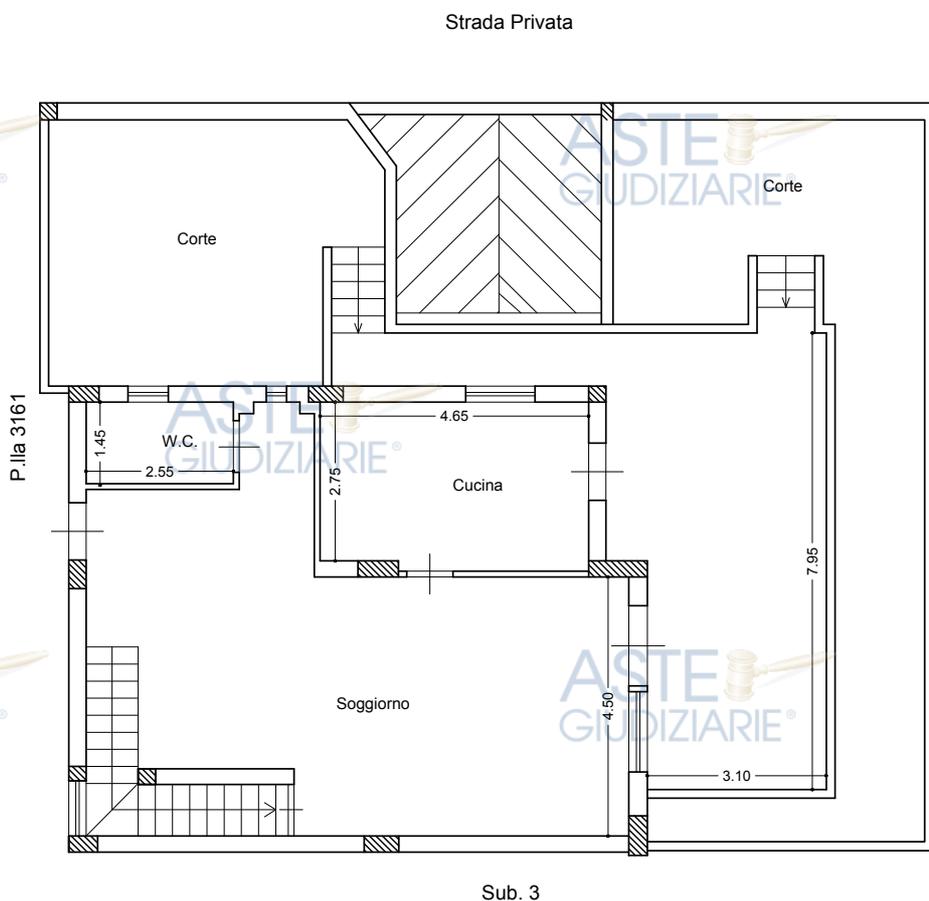
Pianta Piano Seminterrato

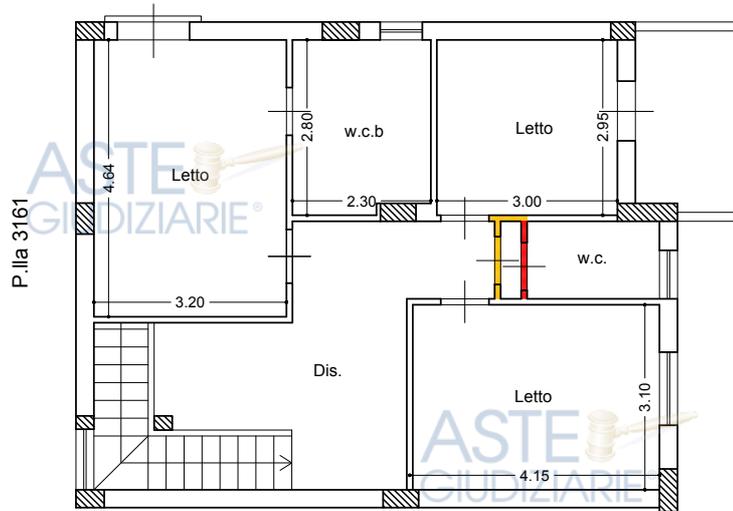


Legenda

-  Demolizioni
-  Ricostruzioni

Pianta Piano Terra





Sub. 3

Legenda

-  Demolizioni
-  Ricostruzioni

Planimetrie delle difformità edilizie

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le spese per le utenze condominiali vengono ripartite in quota tra i proprietari delle unità immobiliari presenti nell'edificio.

Sulla base delle informazioni assunte dall'esecutato, le spese condominiali ammontano a circa 200 €/anno.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casteldaccia (PA) - Via Luigi Einaudi snc, piano S1 - T - 1

Piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato a Casteldaccia (PA), via Luigi Einaudi snc, piano S1 - T - 1; E' composto da dieci vani e mezzo di cui un locale tecnico, W.C., cantina e locale di sgombero al piano seminterrato, un vano soggiorno, cucina e un bagno al piano terra, due camere da letto di cui una con bagno in camera, w.c. e disimpegno al piano primo, oltre balconi e corte esclusiva. Confina a nord con edificio di altra proprietà identificato all particella n. 3392 , a sud con atrio condominiale, a ovest con su strada privata, a est con edificio di altra proprietà identificato con la particella n. 3161.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 3160, Sub. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 323.636,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, accessibilità, 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.

Per l'individuazione dei beni comparabili da utilizzare per la stima del valore di mercato con il metodo del confronto di mercato, si è fatto ricorso alla ricerca di negozi giuridici di immobili con caratteristiche simili rogati nella stessa zona, in un periodo prossimo a quello della stima, tramite ispezione dei dati sui valori immobiliari dichiarati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e sul portale borsinoimmobiliare.it.

Il valore unitario €/mq medio per la tipologia residenziale abitazioni di tipo civile, ville e villini, con stato di conservazione normale, indicato nella Banca dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, risulta pari a € 1.000/mq, mentre quello massimo è pari a € 1.200/mq.

Il valore unitario €/mq medio per la medesima tipologia residenziale, indicato sul sito Borsino Immobiliare.it, risulta pari a € 910,00/mq, mentre quello massimo è pari a € 1.074/mq.

Tenuto conto dell'ottimo stato di conservazione dell'immobile, oltre che delle sue caratteristiche intrinseche, tra cui le peculiarità tipologiche e architettoniche e la presenza di spazi accessori ben tenuti, si è ritenuto opportuno assumere il valore unitario massimo di € 1.200/mq, ritenendo tale valore più rappresentativo e realistico rispetto alle condizioni del bene oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Casteldaccia (PA) - Via Luigi Einaudi , piano S1 - T - 1	271,78 mq	1.200,00 €/mq	€ 326.136,00	100,00%	€ 326.136,00
				Valore di stima:	€ 326.136,00

Tipologia deprezzamento

	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€

Valore finale di stima: € 323.636,00

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

Bagheria, li 30/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tripoli Vincenzo Luca

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 - Documentazione fotografica;
- N° 2 - Planimetria stato dei luoghi;
- N° 3 - Visura catastale storica;
- N° 4 - Estratto di mappa catastale;
- N° 5 - Planimetria catastale;
- N° 6 - Sovrapposizione planimetria catastale/stato dei luoghi;
- N° 7 - Titolo di proprietà esegutati;
- N° 8 - Titolo di provenienza;
- N° 9 - Ispezione ipotecaria;
- N° 10 - Progetto autorizzato;
- N° 11 - Concessione Edilizia;
- N° 12 - Perizia Giurata;
- N° 13 - Planimetria delle difformità edilizie;
- N° 14 - Certificato di stato civile;
- N° 15 - Certificato di residenza e stato di famiglia;
- N° 16 - Verbale di primo accesso;
- N° 17 - Immagini satellitari e sovrapposizione mappa catastale;
- N° 18 - Valori immobiliari;
- N° 19 - Certificato di destinazione urbanistica;

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casteldaccia (PA) - Via Luigi Einaudi snc, piano S1 - T - 1

Piena ed intera proprietà di abitazione monofamiliare ubicata a Casteldaccia (PA), via Luigi Einaudi snc, piano S1 - T - 1, composta da 10,5 vani complessivi su tre livelli e così distribuita: un locale tecnico, un w.c., una cantina e un locale di sgombero al piano seminterrato; un soggiorno, una cucina e un bagno al piano terra, oltre oltre terrazzo e corte di pertinenza esclusiva; due camere, un bagno, un w.c., un disimpegno e un balcone al piano primo.

Confina a nord con edificio di altra proprietà identificato all particella n. 3392, a sud con atrio condominiale, a ovest con strada privata condominiale, a est con edificio di altra proprietà identificato con la particella n. 3161.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di alcune modeste variazioni di diversa distribuzione interna.

L'immobile è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 35/01 del 19/10/2001 e successiva variante n. 17/03 del 21/03/2003.

Per l'immobile non risulta essere stato rilasciato un certificato di abitabilità, benché in data 21/05/2021, prot. n. 6936 sia stata depositata la perizia giurata redatta dall'Arch. Giovanna Lanza in data 13/05/2011 ai sensi dell'art. 3, comma 2, della L.R. n. 17 del 31/05/1994 (**all. 12**), avente lo scopo di attestare la conformità dell'immobile alle norme igienico-sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento.

Lo stato attuale dei luoghi risulta in difformità rispetto a quanto disposto dai titoli edilizi, con specifico riferimento a una diversa distribuzione interna degli spazi al piano primo e al piano seminterrato, dove si riscontra anche la modifica dell'apertura finestrata del vano tecnico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 3160, Sub. 2, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. vigente del Comune di Casteldaccia l'edificio ricade in Z.T.O. "C4b" zone di espansione provenienti dal programma di fabbricazione, disciplinato dall'art. 29 delle N.T.A. L'immobile ricade in un'area sottoposta ai seguenti vincoli di tutela: - Vincolo sismico di cui alla L. 64/74 e s.m.i.;

Prezzo base d'asta: € 323.636,00

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:

Casteldaccia (PA) - Via Luigi Einaudi , piano S1 - T - 1

Diritto reale:

Proprietà

Quota

1/1

Tipologia immobile:

Appartamento
Identificato al catasto Fabbricati -
Fig. 1, Part. 3160, Sub. 2, Categoria
A7

Superficie

271,78 mq

Stato conservativo:

L'immobile versa in buono stato conservativo

Descrizione:

Piena ed intera proprietà di abitazione monofamiliare ubicata a Casteldaccia (PA), via Luigi Einaudi snc, piano S1 - T - 1, composta da 10,5 vani complessivi su tre livelli e così distribuita: un locale tecnico, un w.c., una cantina e un locale di sgombero al piano seminterrato; un soggiorno, una cucina e un bagno al piano terra, oltre oltre terrazzo e corte di pertinenza esclusiva; due camere, un bagno, un w.c., un disimpegno e un balcone al piano primo. oltre balconi e corte esclusiva. Confina a nord con edificio di altra proprietà identificato all particella n. 3392 , a sud con atrio condominiale, a ovest con su strada privata, a est con edificio di altra proprietà identificato con la particella n. 3161. L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Casteldaccia (PA) al foglio 1 p.la 3160, sub.2 Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione interna. L'immobile è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 35/01 del 19/10/2001 e successiva variante n. 17/03 del 21/03/2003. Per l'immobile non risulta essere stato rilasciato un certificato di abitabilità, benché in data 21/05/2021, prot. n. 6936 sia stata depositata la perizia giurata redatta dall'Arch. Giovanna Lanza in data 13/05/2011 ai sensi dell'art. 3, comma 2, della L.R. n. 17 del 31/05/1994 (all. 12), avente lo scopo di attestare la conformità dell'immobile alle norme igienico-sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento. Lo stato attuale dei luoghi risulta in difformità rispetto a quanto disposto dai titoli edilizi, con specifico riferimento a una diversa distribuzione interna degli spazi al piano primo e piano seminterrato dove si riscontra anche la modifica dell'apertura finestrata del vano tecnico.

Vendita soggetta a IVA:

NO

**Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:**

SI

Stato di occupazione:

Occupato

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Bagheria (PA) il 22/09/2015
Reg. gen. 35739 - Reg. part. 4058
Importo: € 540.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 05/06/2020
Reg. gen. 1601 - Reg. part. 21677/2018
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 44.476,74

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 29/07/2024
Reg. gen. 37615 - Reg. part. 30371
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

