

---

**Geometra Vincenzo CRIVELLO**

Via Sansone Chiariano n. 2 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Tel. 091-8112684 – cell. 3348957767

e-mail [crivellovincenzo@libero.it](mailto:crivellovincenzo@libero.it) – [vincenzo.crivello@geopec.it](mailto:vincenzo.crivello@geopec.it)

---

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**  
**- Sezione Civile -**

**Oggetto:** Relazione CTU nella causa promossa da  
Unicredit spa contro ' **Omissis**

**Reg. gen.:** 180/2018

**Giudice Istruttore:** Dott. ssa Laura Di Bernardi

**Contiene:**

- Relazione CTU;
- Allegati.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

IL CTU  
Geom. Vincenzo Crivello

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Crivello Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2018 del R.G.E.

promossa da

**Unicredit spa**

Codice fiscale: 00348170101

Roma

contro

**Omissis**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti .....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 180/2018 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

All'udienza del 23/01/2019, il sottoscritto Geom. Crivello Vincenzo, con studio in Via Sansone Chiariano, 2 - 90018 - Termini Imerese (PA), email [crivellovincenzo@libero.it](mailto:crivellovincenzo@libero.it), PEC [vincenzo.crivello@geopec.it](mailto:vincenzo.crivello@geopec.it), Tel. 091 81 12 684, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/01/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Milicia (PA) - via Michelangelo Buonarroti n.36

## DESCRIZIONE

---

Il fabbricato in oggetto è sito nel Comune di Altavilla Milicia, all'interno della zona B1 ( tessuti urbani completati e/o in via di completamento; l'ingresso principale è dalla via Michelangelo Buonarroti n.36 oltre che dalla via Molinazzo. L'immobile è facilmente raggiungibile con gli automezzi attraverso le due vie, percorribili entrambe in un unico senso di marcia. ( Allegato 1: foto aerea n.1-2).

Trattasi di una fabbricato della tipologia a torre, composto da 4 elevazioni. Il fabbricato realizzato in calcestruzzo armato, è chiuso su due lati e presenta affacci sulle vie Michelangelo Buonarroti e via Molinazzo ( Allegato 1: foto n.3-4).

L'immobile si articola nei seguenti ambienti:

- Al piano terra, (vedi allegato n.2), è l'ingresso principale ( allegato 1, foto n.5 e 6 ) che immette ai piani superiori tramite una scala e agli ambienti dello stesso piano. Detti ambienti sono: un ampio vano adibito a cucina soggiorno (allegato 1 foto n.7), un piccolo ripostiglio ed un piccolo w.c. (vedi allegato 1 foto n. 8,9,10,11).

- Piano primo, (vedi allegato 2), è composto da due vani adibiti a camere oltre un vano w.c. ( allegato 1 foto n.12-13-14 ).

- Piano secondo, (vedi allegato 2), è composto da una terrazza piana praticabile (vedi allegato 1 - foto n.14,15,16,17).

E' inoltre presente il piano seminterrato, alla quale si può accedere dalla via Molinazzo. ( vedi allegato 1 - foto n.18,19,20). Si precisa che dal piano seminterrato potrebbe essere possibile giungere al piano soprastante, qualora venisse collocata una scala.

L'illuminazione interna di tutti gli ambienti è garantita da aperture,balconi e finestre che si affacciano sulle vie Michelangelo Buonarroti e sulla via Molinazzo.

Non è stato necessario effettuare un accesso forzoso al bene.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Milicia (PA) - via Michelangelo Buonarroti n.36

## 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**



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

**Omissis**

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



## CONFINI

L'edificio confina NORD con la via Michelangelo Buonarroti, a SUD con la via Molinazzo, ad Est con la part.lla 1198 proprietà  ed altri; a OVEST con la part.lla 786 di proprietà   ( Allegato 3: Estratto di Mappa, interrogazione catastale e planimetria catastale immobile pignorato.)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	52,50 mq	58,90 mq	0,50	29,45 mq	2,90 m	Seminterrato
Abitazione	68,10 mq	75,70 mq	1,00	75,70 mq	2,85 m	Terra
Balcone scoperto	4,40 mq	4,40 mq	0,25	1,10 mq	0,00 m	
Abitazione	68,10 mq	75,70 mq	1,00	75,70 mq	2,85 m	Primo
Balcone scoperto	4,40 mq	4,40 mq	0,25	1,10 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	2,25 mq	2,25 mq	0,25	0,56 mq	0,00 m	Primo

Terrazza	60,00 mq	68,00 mq	0,10	6,80 mq	0,00 m	Secondo
Porticato	15,00 mq	16,35 mq	0,10	1,64 mq	0,00 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>192,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>192,05 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/10/2006	<b>Omissis</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1103, Sub. 1-2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 Piano Terra-Primo e Secondo
Dal 12/10/2006 al 08/05/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1103, Sub. 1-2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 681,72 Piano Terra-Primo e Secondo
Dal 09/05/2008 al 11/02/2019		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1103, Sub. 1-2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 Superficie catastale 191,00 mq Rendita € 681,72 Piano Terra-Primo e Secondo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## 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	1103	1-2		A2	5	8	191,00 mq	681,72 €	S1-Terra-Primo e Secondo	

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Si riscontrano le seguenti difformità:

- al piano seminterrato ( si via Molinazzo ), è stato realizzato un muro di separazione e non è presente la scala di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra;
- al piano terra ( su via Michelangelo Buonarroti ) una porta è diventata finestra, una finestra è stata murata, il vano di accesso all'immobile è stato arretrato rispetto al prospetto principale; si riscontra altresì una diversa distribuzione interna;
- al piano secondo risulta una diversa distribuzione interna conseguente all'ampliamento del vano w.c. che risulta avere due accessi.

Per l'aggiornamento catastale bisogna presentare la nuova planimetria catastale ( docfa ) m rispondente allo stato di fatto.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero immobile non si presenta in perfette condizioni.

- Il piano seminterrato è occupato da rifiuti di vario genere che risultano essere dati alle fiamme; l'impianto elettrico risulta anch'esso danneggiato.
- Il piano terra e il piano primo si presentano in discreto stato di manutenzione. Al piano primo sono ben visibile le infiltrazioni dovute alle scarse condizioni di impermeabilizzazione del terrazzo.
- I balconi e le pensiline necessitano di manutenzione, come il terrazzo e il torrino scala.
- I prospetti necessitano di manutenzione.
- Gli impianti sono da controllare e/o da ripristinare.
- L'impianto elettrico necessita di un approfondito controllo in quanto risulta essere danneggiato a seguito delle fiamme che hanno interessato i rifiuti posti nel piano seminterrato. ( Si vedano foto n.15-16-17-18-19-20-21-22).

## PARTI COMUNI

---

Si ritiene opportuno precisare che dal portico del piano seminterrato è possibile accedere ad altre proprietà; si riscontra un ulteriore accesso carrabile all'interno del portico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile in oggetto è un edificio a torre, composto da quattro elevazioni, chiuso su due lati e libero sui rimanenti due fronti (via Michelangelo Buonarroti e via Molinazzo).

L'altezza media dei piani adibiti ad abitazione è di m.2,85.

La struttura è in calcestruzzo armato con solai intermedi in latero-cemento e solaio di copertura a terrazza piana praticabile.

Il prospetto principale, quello sulla via Michelangelo Buonarroti è parzialmente rifinito.

Il prospetto su via Molinazzo è parzialmente rivestito dallo strato di intonaco allo stato grezzo e parzialmente risulta allo stato grezzo.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle e le pareti risultano tinteggiate.

La scala interna di collegamento è rivestita con marmo.

Gli infissi e le relative persiane sono in alluminio.

Le porte interne sono in legno.

I servizi igienici sono piastrellati e forniti di piatto doccia, w.c. e lavabo.

L'impianto idrico è sottotraccia ma non è dato asserirne il funzionamento poichè le utenze non sono attive.

L'impianto elettrico risultava danneggiato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1963 al 12/10/2006	<b>Omissis</b>	Compravendita			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Rosalia Restivo	22/02/1963		
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 12/10/2006 al 09/05/2008		Compravendita	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Clemente Diliberto	12/10/2006				
Trascrizione					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Palermo	14/10/2006			63694	35513
Registrazione					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/05/2008				Compravendita	



	<b>Omissis</b>	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Tripodo di Palermo	09/05/2008		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	04/06/2008	32723	22773
		<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 situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Palermo il 24/04/2008  
Reg. gen. 23767 - Reg. part. 4547  
Importo: € 285.000,00

**Omissis**

Capitale: € 190.000,00

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 02/10/2018  
Reg. gen. 36846 - Reg. part. 27852  
Quota: 1/1  
A favore di Unicredit spa

**Omissis**

## NORMATIVA URBANISTICA

E' stata effettuata richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Altavilla Milicia. Dalla documentazione ricevuta dall'UTC del Comune di Altavilla Milicia non risulta rilasciato il certificato di

Agibilità/Abitabilità.(VEDI ALLEGATO 4 ).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Si precisa che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati di progetto allegati alla concessione edilizia in sanatoria n.45 del 23/05/2006.

Si riscontrano le seguenti difformità:

- al piano seminterrato ( si via Molinazzo ), è stato realizzato un muro di separazione e non altresì presente la scala di collegamento dal piano seminterrato al piano terra;
- al piano terra ( su via Michelangelo Buonarroti ) una porta è diventata finestra, una finestra è stata murata, il vano di accesso all'immobile è stato arretrato rispetto al prospetto principale; si riscontra altresì una diversa distribuzione interna;
- al piano secondo risulta una diversa distribuzione interna conseguente all'ampliamento del vano w.c. che risulta avere due accessi nelle rispettive camere.

Per ottenere la regolarità dell'immobile risulta necessario effettuare le seguenti operazioni:

- presentazione C.I.L.A. ( Comunicazione inizio lavori asseverata - tardiva ) presso l'utc del comune di Altavilla Milicia con conseguente pagamento di una sanzione di € 1.000,00;
  - sistemazione totale degli impianti elettrico-idrico con rilascio dei relativi certificati di conformità;
  - presentazione nuova planimetria catastale, compresa la S.C.A. ( segnalazione certificata abitabilità ).
- Durante le operazione sopra descritte si dovrà effettuare anche la manutenzione dei prospetti, balconi e pensilina.

Si precisa che, le operazioni necessarie dovranno comunque rispettare le normative urbanistiche.

## *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Relativamente agli impianti si prevede il rifacimento dell'impianto elettrico che ammonta a circa € 2.000,00 oltre iva:

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Milicia (PA) - via Michelangelo Buonarroti n.36  
Il fabbricato in oggetto è sito nel Comune di Altavilla Milicia, all'interno della zona B1 ( tessuti urbani completati e/o in via di completamento; l'ingresso principale è dalla via Michelangelo

Buonarroti n.36 oltre che dalla via Molinazzo. L'immobile è facilmente raggiungibile con gli automezzi attraverso le due vie, percorribili entrambe in un unico senso di marcia. ( Allegato 1: foto aerea n.1-2). Trattasi di una fabbricato della tipologia a torre, composto da 4 elevazioni. Il fabbricato realizzato in calcestruzzo armato, è chiuso su due lati e presenta affacci sulle vie Michelangelo Buonarroti e via Molinazzo ( Allegato 1: foto n.3-4). L'immobile si articola nei seguenti ambienti: - Al piano terra, (vedi allegato n.2), è l'ingresso principale ( allegato 1, foto n.5 e 6 ) che immette ai piani superiori tramite una scala e agli ambienti dello stesso piano. Detti ambienti sono: un ampio vano adibito a cucina soggiorno (allegato 1 foto n.7), un piccolo ripostiglio ed un piccolo w.c. (vedi allegato 1 foto n. 8,9,10,11). - Piano primo, (vedi allegato 2), è composto da due vani adibiti a camere oltre un vano w.c. ( allegato 1 foto n.12-13-14 ). - Piano secondo, (vedi allegato 2), è composto da una terrazza piana praticabile (vedi allegato 1 - foto n.14,15,16,17). E' inoltre presente il piano seminterrato, alla quale si può accedere dalla via Molinazzo. ( vedi allegato 1 - foto n.18,19,20). Si precisa che dal piano seminterrato potrebbe essere possibile giungere al piano soprastante, qualora venisse collocata una scala. L'illuminazione interna di tutti gli ambienti è garantita da aperture, balconi e finestre che si affacciano sulle vie Michelangelo Buonarroti e sulla via Molinazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1103, Sub. 1-2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 115.394,30

I due metodi fondamentali, con cui il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato.

Il consulente per eseguire la valutazione si è avvalso dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) nel secondo semestre dell'anno 2018. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale. I valori riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni e edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto);
- A destinazione commerciale (negozi);
- A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturali);
- A destinazione produttiva (capannoni tipici e industriali, magazzini, laboratori).

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semicentrale, periferica, sub urbana e degradata). E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo coerente e per questo è ritenuta attendibile.

Il C.T.U. ha adottato per l'immobile in oggetto, il valore di mercato € 850,00/mq che ricade tra il prezzo minimo di € 730,00/mq e quello massimo di € 970,00/mq. Applica inoltre il coefficiente di vetustà relativo allo stato di manutenzione dell'immobile pari allo 0,70, ottenendo il seguente prezzo ( 850,00 x 0,70 ) = 595,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Altavilla Milicia (PA) - via Michelangelo Buonarroti n.36	192,05 mq	595,00 €/mq	€ 115.394,30	100,00%	€ 115.394,30
				Valore di stima:	€ 115.394,30



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 08/08/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Crivello Vincenzo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Allegato n.1 - Foto
- ✓ Altri allegati - Allegato n.2 - Elaborati
- ✓ Altri allegati - Allegato n.3 - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato n.4 - Documenti rilasciati dall'UTC di Altavilla Milicia
- ✓ Altri allegati - Allegato n.5 - Tabella O.M.I.
- ✓ Altri allegati - Allegato n.6 - Verbali di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato n.7 - Trasmissione relazione alle parti



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Altavilla Milicia (PA) - via Michelangelo Buonarroti n.36  
Il fabbricato in oggetto è sito nel Comune di Altavilla Milicia, all'interno della zona B1 ( tessuti urbani completati e/o in via di completamento; l'ingresso principale è dalla via Michelangelo Buonarroti n.36 oltre che dalla via Molinazzo. L'immobile è facilmente raggiungibile con gli automezzi attraverso le due vie, percorribili entrambe in un unico senso di marcia. ( Allegato 1: foto aerea n.1-2). Trattasi di una fabbricato della tipologia a torre, composto da 4 elevazioni. Il fabbricato realizzato in calcestruzzo armato, è chiuso su due lati e presenta affacci sulle vie Michelangelo Buonarroti e vai Molinazzo ( Allegato 1: foto n.3-4). L'immobile si articola nei seguenti ambienti: - Al piano terra, (vedi allegato n.2), è l'ingresso principale ( allegato 1, foto n.5 e 6 ) che immette ai piani superiori tramite una scala e agli ambienti dello stesso piano. Detti ambienti sono: un ampio vano adibito a cucina soggiorno (allegato 1 foto n.7), un piccolo ripostiglio ed un piccolo w.c. (vedi allegato 1 foto n. 8,9,10,11). - Piano primo, (vedi allegato 2), è composto da due vani adibiti a camere oltre un vano w.c. ( allegato 1 foto n.12-13-14 ). - Piano secondo, (vedi allegato 2), è composto da una terrazza piana praticabile (vedi allegato 1 - foto n.14,15,16,17). E' inoltre presente il piano seminterrato, alla quale si può accedere dalla via Molinazzo. ( vedi allegato 1 - foto n.18,19,20). Si precisa che dal piano seminterrato potrebbe essere possibile giungere al piano soprastante, qualora venisse collocata una scala. L'illuminazione interna di tutti gli ambienti è garantita da aperture,balconi e finestre che si affacciano sulle vie Michelangelo Buonarroti e sulla via Molinazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1103, Sub. 1-2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stata effettuata richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Altavilla Milicia. Dalla documentazione ricevuta dall'UTC del Comune di Altavilla Milicia non risulta rilasciato il certificato di Agibilità/Abitabilità.(VEDI ALLEGATO 4 ).

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 180/2018 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Altavilla Milicia (PA) - via Michelangelo Buonarroti n.36		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1103, Sub. 1-2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	192,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero immobile non si presenta in perfette condizioni. - Il piano seminterrato è occupato da rifiuti di vario genere che risultano essere dati alle fiamme; l'impianto elettrico risulta anch'esso danneggiato. - Il piano terra e il piano primo si presentano in discreto stato di manutenzione. Al piano primo sono ben visibile le infiltrazioni dovute alle scarse condizioni di impermeabilizzazione del terrazzo. - I balconi e le pensiline necessitano di manutenzione, come il terrazzo e il torrino scala. - I prospetti necessitano di manutenzione. - Gli impianti sono da controllare e/o da ripristinare. - L'impianto elettrico necessita di un approfondito controllo in quanto risulta essere danneggiato a seguito delle fiamme che hanno interessato i rifiuti posti nel piano seminterrato. ( Si vedano foto n.15-16-17-18-19-20-21-22).		
<b>Descrizione:</b>	Il fabbricato in oggetto è sito nel Comune di Altavilla Milicia, all'interno della zona B1 ( tessuti urbani completati e/o in via di completamento; l'ingresso principale è dalla via Michelangelo Buonarroti n.36 oltre che dalla via Molinazzo. L'immobile è facilmente raggiungibile con gli automezzi attraverso le due vie, percorribili entrambe in un unico senso di marcia. ( Allegato 1: foto aerea n.1-2). Trattasi di una fabbricato della tipologia a torre, composto da 4 elevazioni. Il fabbricato realizzato in calcestruzzo armato, è chiuso su due lati e presenta affacci sulle vie Michelangelo Buonarroti e vai Molinazzo ( Allegato 1: foto n.3-4). L'immobile si articola nei seguenti ambienti: - Al piano terra, (vedi allegato n.2), è l'ingresso principale ( allegato 1, foto n.5 e 6 ) che immette ai piani superiori tramite una scala e agli ambienti dello stesso piano. Detti ambienti sono: un ampio vano adibito a cucina soggiorno (allegato 1 foto n.7), un piccolo ripostiglio ed un piccolo w.c. (vedi allegato 1 foto n. 8,9,10,11). - Piano primo, (vedi allegato 2), è composto da due vani adibiti a camere oltre un vano w.c. ( allegato 1 foto n.12-13-14 ). - Piano secondo, (vedi allegato 2), è composto da una terrazza piana praticabile (vedi allegato 1 - foto n.14,15,16,17). E' inoltre presente il piano seminterrato, alla quale si può accedere dalla via Molinazzo. ( vedi allegato 1 - foto n.18,19,20). Si precisa che dal piano seminterrato potrebbe essere possibile giungere al piano soprastante, qualora venisse collocata una scala. L'illuminazione interna di tutti gli ambienti è garantita da aperture, balconi e finestre che si affacciano sulle vie Michelangelo Buonarroti e sulla via Molinazzo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

