

## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tripoli Vincenzo Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2024 del R.G.E.

promossa da

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto UNICO .....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini .....	8
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali .....	10
Precisioni .....	12
Patti.....	12
Stato conservativo .....	13
Parti Comuni .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia .....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta .....	20
Lotto 1.....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2024 del R.G.E.....	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 42.300,00 .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22



## INCARICO

All'udienza del 08/07/2024, il sottoscritto Arch. Tripoli Vincenzo Luca, con studio in Via Giuseppe Mulè, 33 - 90011 - Bagheria (PA), email [lucatripoli@gmail.com](mailto:lucatripoli@gmail.com), PEC [lucatripoliarchitetto@pec.it](mailto:lucatripoliarchitetto@pec.it), Tel. 389 1599060, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2024 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 Bagheria (PA) - Via Citta di Palermo n. 56, piano Secondo

## DESCRIZIONE

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato a Bagheria (PA), via Città di Palermo n. 56, piano 2; è composto da quattro vani catastali di cui un vano soggiorno con cucina, un bagno, due camere. Confina a nord con edificio di altra proprietà identificato all particella n. 698, a sud con edificio di altra proprietà identificato con la particella n. 4646, a ovest con via Città di Palermo, a est con edificio di altra proprietà identificato con la particella n. 880.

E' riportato nel C.F. del Comune di Bagheria al foglio 11, p.lla 1022, sub 3.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione interna.

Vi è licenza edilizia rilasciata sulla scorta del progetto autorizzato dalla Commissione Edilizia in data 01/03/1952, prot. numero 1928, cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine ad un aumento di superficie utile e volume per effetto della chiusura del vano lucernario e di una diversa distribuzione interna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



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.

ASTE GIUDIZIARIE





ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 6 di 22





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Citta di Palermo n. 56, piano Secondo

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

#### CONFINI

L'edificio confina a nord con edificio di altra proprietà identificato all particella n. 698, a sud con edificio di altra proprietà identificato con la particella n. 4646, a ovest con via Città di Palermo, a est con edificio di altra proprietà identificato con la particella n. 880.

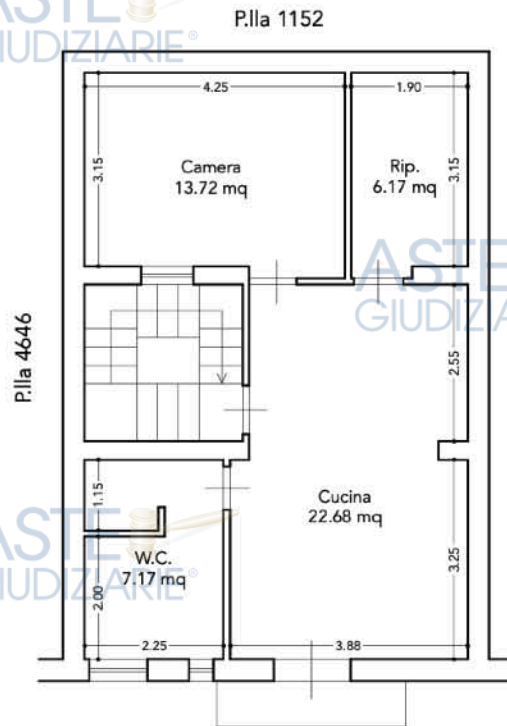
#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,20 mq	63,48 mq	1	63,48 mq	3,10 m	2
Balcone scoperto	2,32 mq	2,32 mq	0,25	0,58 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenziona</b>				<b>64,06 mq</b>		
<b>Incidenza condominia</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessi:</b>				<b>64,06 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



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



Scala 1:100

Nord

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/1982 al 29/01/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1022, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 60 mq Rendita € 177,66 Piano Secondo
Dal 29/01/1993 al 25/11/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1022, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 60 mq Rendita € 177,66 Piano Secondo
Dal 25/11/1996 al 14/12/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1022, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 60 mq Rendita € 177,66 Piano Secondo
Dal 14/12/1999 al 24/11/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1022, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 60 mq Rendita € 117,66 Piano Secondo
Dal 24/11/2009 al 27/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1022, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 60 mq Rendita € 177,66 Piano Secondo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si allega copia della visura catastale attuale e storica (**all. 3**) e dell'estratto di mappa catastale (**all. 4**).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di clasamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

**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 riscontrate le seguenti difformità:

- 1) Diversa distribuzione interna: le opere consistono nella eliminazione della porta di comunicazione tra la camera da letto e il vano buio, nella eliminazione di un divisorio nel vano soggiorno-cucina, nella realizzazione di pareti divisorie in corrispondenza dell'originario vano cucina per l'ampliamento del bagno.

Data presentazione: 04/02/1982 - Data: 29/03/2024 - n. T197211 - R. chieder: [redacted]

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
 (L. 11/03/1986, art. 2, comma 1, lett. a) e art. 3, comma 1, lett. a)

Ver. II (Nuovo Conto Edilizio Urban)

Libro 50

Municipalità del Comune di **Bagheria** - Via **Città di Palermo**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esente di **Palermo**

0932812

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	PROG. N°	PROVA	COMPILAZIONE

Completato dal **Ing. Vincenzo Reali**  
 (firma e cognome)

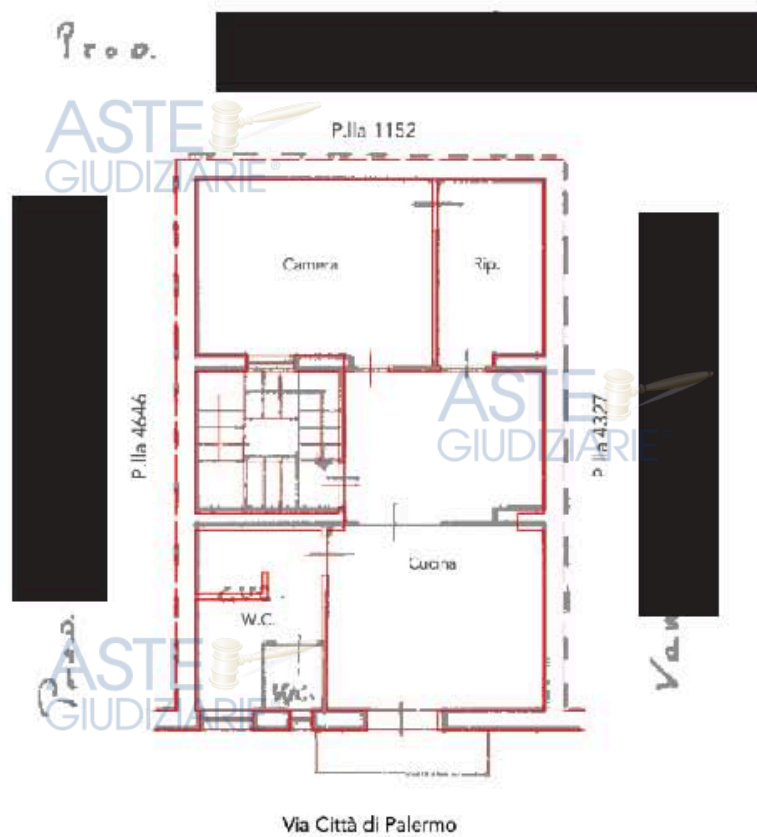
Esente all'Atto dell'Ingegner **Reali**  
 della Provincia di **Palermo**

DATA

Firma **Ing. Reali**

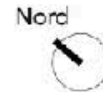
Titolo di riferimento: [redacted]

Data presentazione: 04/02/1982 - Data: 29/03/2024 - n. T197211 - R. chieder: [redacted]



Via Città di Palermo

Scala 1:100



*Sovrapposizione tra la planimetria dello stato reale dei luoghi e la planimetria catastale*

### PRECISAZIONI

Nessuna

### PATTI

Nessuno.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile versa in buono stato conservativo, considerata anche l'epoca di costruzione, sia dal punto di vista strutturale che delle finiture.

Nel complesso, tuttavia, risulta necessario un intervento di manutenzione straordinaria mirato principalmente all'ammodernamento dei servizi igienici e all'adeguamento degli impianti tecnologici.

## PARTI COMUNI

---

Risulta in comune la scala condominiale di accesso ai piani.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù, livelli o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio gode di una sola esposizione; la facciata principale su Via Città di Palermo è orientata a ovest.

L'altezza utile interna è pari a 3,10 metri.

La struttura verticale portante è di tipo in telaio in calcestruzzo armato, mentre i solai sono in latero cemento gettato in opera.

La copertura è a terrazza praticabile.

La facciata esterna è rifinita con intonaco a base di intonaco tipo Livigni.

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

I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in ceramica.

Il portone di ingresso è in legno, ad anta unica a battente.

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

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

La scala interna di collegamento è rifinita con un rivestimento in marmo.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, in buone condizioni, non dotato di certificazione di conformità.

L'impianto idrico è realizzato sottotraccia, non dotato di certificazione di conformità.

Non è dotato di posti auto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 14/12/1999 al 24/11/2009	**** Omissis****	<b>Compraveudita</b>		
		<b>Rogaute</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		Notaio Giacomo Sanfilippo	14/12/1999	2265
				<b>Raccolta N°</b>
				399
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		Palermo	22/12/1999	47963
				<b>Reg. part.</b>
				35030
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		Palermo	28/12/1999	1004

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 24/11/2009 al 27/09/2024	**** Omissis****	<b>Compraveudita</b>		
		<b>Rogaute</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		Notaio Vito Bica	24/11/2009	23225
				<b>Raccolta N°</b>
				10408
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		Palermo	26/11/2009	89719
				<b>Reg. part.</b>
				66306
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		Palermo	25/11/2009	9504

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 (**all. 9**) effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 04/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Palermo il 27/11/2009  
Reg. gen. 89720 - Reg. part. 15895  
Importo: € 172.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 86.000,00  
Interessi: € 86.000,00  
Percentuale interessi: 2,026 %  
Rogante: Vito Bica  
Data: 24/11/2009  
N° repertorio: 23226  
N° raccolta: 10409

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 17/06/2024  
Reg. gen. 29414 - Reg. part. 23652  
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 Bagheria l'edificio ricade in Z.T.O. "B1", disciplinato dall'art. 11 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 ss.mm.ii.;
- Vincolo paesaggistico art. 146 D.lgs 42/04;

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

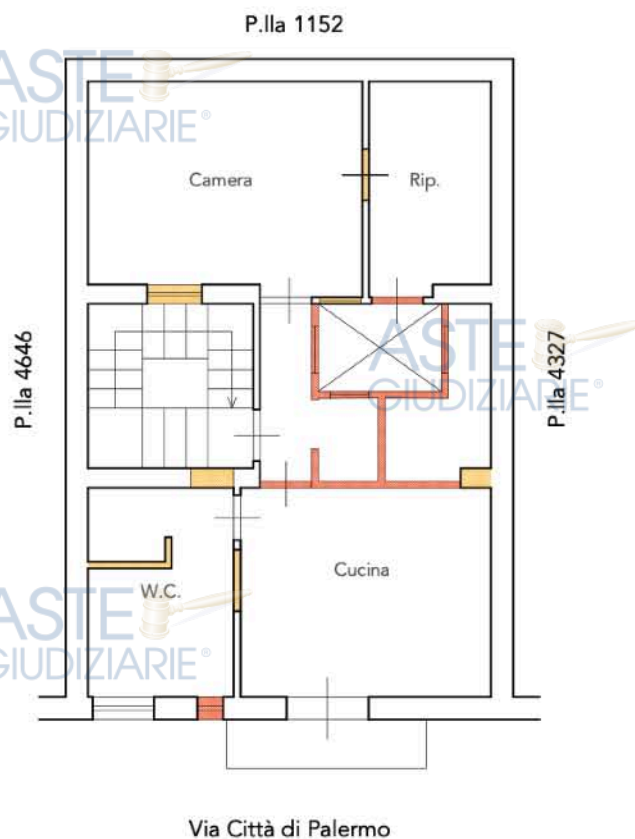
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è stato regolarmente edificato sulla scorta del progetto autorizzato dalla Commissione Edilizia in data 01/03/1952, prot. numero 1928 (**all. 10**).

L'immobile risulta abitabile sulla scorta del certificato di abitabilità del 26/03/1960 (**all. 11**).

Dal confronto tra lo stato reale dei luoghi e il progetto autorizzato si riscontrano le seguenti difformità edilizie, visualizzate in apposite planimetrie (**all. 12**):

- aumento di superficie e volumetria utile per effetto della eliminazione del lucernario;
- diversa distribuzione interna per effetto della demolizione e della realizzazione di nuovi divisori e per la variazione di aperture nel vano scala;
- modifica dei prospetti per effetto dell'apertura di una piccola finestra nel bagno.



Planimetria delle difformità edilizie



Pertanto l'immobile è da considerare regolare dal punto di vista urbanistico e risulta commerciabile, mentre dal punto di vista edilizio occorre procedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante presentazione di SCIA in sanatoria ex art. 37 del D.P.R. 380/01 ovvero ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/01, con costi da detrarre dal prezzo finale di stima.

#### **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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per l'edificio non risulta essere stata registrata la costituzione del condominio.

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

Sulla base di quanto riferito dagli esecutati, le spese condominiali ammontano a circa 100 €/anno.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Trattandosi di un unico immobile non risulta necessario procedere alla formazione di più lotti.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Città di Palermo n. 56, piano Secondo

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato a Bagheria (PA), via Città di Palermo n. 56, piano 2; è composto da quattro vani catastali di cui un vano soggiorno con cucina, un bagno, due camere. Confina a nord con edificio di altra proprietà identificato all particella n. 698, a sud con edificio di altra proprietà identificato con la particella n. 4646, a ovest con via Città di Palermo, a est con edificio di altra proprietà identificato con la particella n. 880. E' riportato nel C.F. del Comune di Bagheria al foglio 11, p.lla 1022, sub 3. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione interna; Vi è licenza edilizia rilasciata sulla scorta del progetto autorizzato dalla Commissione Edilizia in data 01/03/1952, prot. numero 1928, cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine ad un aumento di superficie utile e volume per effetto della chiusura del vano lucernario e di una diversa distribuzione interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1022, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 44.842,00

Il valore commerciale del bene 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, 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bagheria (PA) - Via Citta di Palermo n. 56, piano Secondo	64,06 mq	700,00 €/mq	€ 44.842,00	100,00%	€ 44.842,00
				Valore di st	€ 44.842,00

Valore di stima: € 44.800,00

### Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 42.300,00

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.

**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 esecutati;
- N° 8 - Titolo di provenienza;
- N° 9 - Ispezione ipotecaria;
- N° 10 - Progetto autorizzato;
- N° 11 - Abitabilità;
- N° 12 - Planimetria delle difformità edilizie;
- N° 13 - Certificato di stato civile;
- N° 14 - Certificato di residenza e stato di famiglia;
- N° 15 - Verbale di primo accesso;
- N° 16 - Immagini satellitari e sovrapposizione mappa catastale;
- N° 17 - Valori immobiliari



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Citta di Palermo n. 56, piano Secondo

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato a Bagheria (PA), via Città di Palermo n. 56, piano 2; è composto da quattro vani catastali di cui un vano soggiorno con cucina, un bagno, due camere. Confina a nord con edificio di altra proprietà identificato all particella n. 698, a sud con edificio di altra proprietà identificato con la particella n. 4646, a ovest con via Città di Palermo, a est con edificio di altra proprietà identificato con la particella n. 880. E' riportato nel C.F. del Comune di Bagheria al foglio 11 , p.lla 1022, sub 3. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione interna; Vi è licenza edilizia rilasciata sulla scorta del progetto autorizzato dalla Commissione Edilizia in data 01/03/1952, prot. numero 1928, cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine ad un aumento di superficie utile e volume per effetto della chiusura del vano lucernario e di una diversa distribuzione interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1022, Sub. 3, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. vigente del Comune di Bagheria l'edificio ricade in Z.T.O. "B1", disciplinato dall'art. 11 delle N.T.A.

**Prezzo base d'asta: € 42.300,00**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.300,00**

Bene N° 1 - Appartamento							
<b>Ubicazione:</b>	Bagheria (PA) - Via Città di Palermo n. 56, piano Secondo						
<b>Diritto reale:</b>	<table border="1"> <tr> <td>Proprietà</td> <td><b>Quota</b></td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>Superficie</b></td> <td>64,06 mq</td> </tr> </table>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1		<b>Superficie</b>	64,06 mq
Proprietà	<b>Quota</b>	1/1					
	<b>Superficie</b>	64,06 mq					
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1022, Sub. 3, Categoria A4						
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile versa in buono stato conservativo, considerata anche l'epoca di costruzione, sia dal punto di vista strutturale che delle finiture. Nel complesso, tuttavia, risulta necessario un intervento di manutenzione straordinaria mirato principalmente all'ammodernamento dei servizi igienici e all'adeguamento degli impianti tecnologici.						
<b>Descrizione:</b>	Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato a Bagheria (PA), via Città di Palermo n. 56, piano 2; è composto da quattro vani catastali di cui un vano soggiorno con cucina, un bagno, due camere. Confina a nord con edificio di altra proprietà identificato alla particella n. 698, a sud con edificio di altra proprietà identificato con la particella n. 4646, a ovest con via Città di Palermo, a est con edificio di altra proprietà identificato con la particella n. 880. E' riportato nel C.F. del Comune di Bagheria al foglio 11, plla 1022, sub 3. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione interna; Vi è licenza edilizia rilasciata sulla scorta del progetto autorizzato dalla Commissione Edilizia in data 01/03/1952, prot. numero 1928, cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine ad un aumento di superficie utile e volume per effetto della chiusura del vano lucernario e di una diversa distribuzione interna.						
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO						
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c. c.:</b>	SI						
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero						

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Palermo il 27/11/2009  
Reg. gen. 89720 - Reg. part. 15895  
Importo: € 172.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 86.000,00  
Interessi: € 86.000,00  
Percentuale interessi: 2,026 %  
Rogante: Vito Bica  
Data: 24/11/2009  
N° repertorio: 23226  
N° raccolta: 10409

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 17/06/2024  
Reg. gen. 29414 - Reg. part. 23652  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

