
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferraro Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2021 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 53.467,50	15

INCARICO

All'udienza del 11/03/2022, il sottoscritto Arch. Ferraro Angelo, con studio in Viale Europa, 315 - 90036 - Misilmeri (PA), email arch.angelo.ferraro@archiworld.it, PEC angelo.ferraro@archiworldpec.it, Tel. 3299781222, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/03/2022 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 Altavilla Milicia (PA) - VIA REGGIO CALABRIA 1, piano T (Coord. Geografiche: 38.037528, 13.550716)

DESCRIZIONE

L'abitazione si trova, nel Comune di Altavilla Milicia (PA) via Reggio Calabria, in una area urbana parzialmente edificata, vi sono edifici di recente formazione ma di carattere e tipologia eterogenea. L'unità oggetto di E.I. si trova al piano terra di una palazzina di quattro elevazioni fuori terra.

L'unità abitativa si compone di cucina, zona living, bagno e anti bagno, una camera da letto, una camera e un ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Così come preventivamente concordato, il giorno 21/06/2022 alle ore 16:00, il sottoscritto C.T.U. recatosi sui luoghi oggetto di causa congiuntamente al dott. Giacalone Vincenzo (Custode nominato), dava inizio alle operazioni peritali, sul posto era presente il sig. **** Omissis **** in qualità di parte esecutata. Si procedeva ad una ricognizione puntuale del bene effettuando gli opportuni rilievi metrici e fotografici. Concluse le attività in loco, che si sono svolte con la massima collaborazione da parte della parte esecutata, il custode e il sottoscritto provvedevano a redigere apposito verbale, che veniva firmato dai presenti alle ore 16:45.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - VIA REGGIO CALABRIA 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In data 04/04/2022 il sottoscritto CTU trasmetteva presso la Cancelleria il modulo di verifica documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. evidenziando la notifica del pignoramento è avvenuta in data 10/12/2021, la trascrizione il **** Omissis ****. Dalla disamina del fascicolo non risultano pignoramenti precedenti o contestuali.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa, il creditore ha depositato in data 01/02/2022 una certificazione notarile, del dominio storico ventennale, Il titolo di acquisto della proprietà in capo all'esecutato è un Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito **** Omissis **** del 04/08/2011 **** Omissis ****, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il **** Omissis **** al **** Omissis ****

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.

Dal Certificato Di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Terrasini (PA) il 23/03/2022, risulta che il signor **** Omissis **** ha contratto Matrimonio il **** Omissis ****

Dall'estratto di Matrimonio, rilasciato dal Comune di [REDACTED] risulta che con sentenza del Tribunale di Termini Imerese **** Omissis ****, pubblicata il **** Omissis **** è stato dichiarato LO SCIoglimento del matrimonio sottoscritto.

Dalla copia autenticata dell'Atto del 04/08/2011 rep. 11056/5102 trasmesso dal Notaio Messina Maria Angela al sottoscritto CTU a mezzo PEC in data 15/03/2022 si evince quanto di seguito segue"...

[REDACTED] e di essere separato legalmente..."

Si trae dunque che il signor **** Omissis **** si è sposato **** Omissis **** ha ottenuto sentenza di scioglimento il **** Omissis **** ma che al momento dell'acquisto dell'immobile, il **** Omissis **** era in separazione legale, così come dichiarato dallo stesso esecutato nell'Atto di Compravendita.

CONFINI

Il bene oggetto di pignoramento **** Omissis **** occupa una quota parte del piano terra di un edificio via Reggio Calabria angolo via Trieste Altavilla Milicia (PA) l'immobile pignorato confina:

- a Sud con l'immobile identificato e censito al N.C.E.U. al **** Omissis **** (bene non censibile - ingresso e scale);
- a Ovest con l'immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fig. 5, P.la 1395;
- a Nord l'immobile si affaccia su strada pubblica via Reggio Calabria;
- a Est l'immobile si affaccia su strada pubblica via Reggio Calabria;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	83,00 mq	1,00	83,00 mq	2,91 m	T
Totale superficie convenzionale:				83,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In merito alla comoda o meno divisibilità del bene oggetto di esecuzione, secondo le quote di diritto delle parti, il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, cui fanno riferimento gli art.li 720 e 1114 C.c., comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate, cioè, da pesi, servitù e limitazioni eccessivi. Premesso quanto sopra esposto, il sottoscritto Consulente Tecnico ha effettuato preliminarmente un primo controllo dei dati catastali, finalizzata alla verifica della consistenza dello stesso bene, e successivamente ha verificato direttamente sui luoghi la reale consistenza dello stesso, controllando l'eventuale possibilità di una divisione, secondo i dettami di legge. Dalle ricerche effettuate il sottoscritto consulente è giunto alla conclusione che il bene oggetto di causa, non può ritenersi comodamente divisibile per le caratteristiche che lo stesso presenta. La motivazione di tale affermazione, risiede nel fatto che una eventuale divisione e quindi frazionamento dell'immobile de quo, produrrebbe un notevole deprezzamento dello stesso, senza alcun vantaggio concreto soprattutto in considerazione di un incremento del valore finale del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/06/2011 al 10/03/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1394, Sub. 8 Categoria A2
Dal 04/08/2011 al 29/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1394, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. vani 3 Superficie catastale 83 mq Rendita € 154,94 Piano T
Dal 04/08/2011 al 04/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1394, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 154,94 Piano T

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/11/2002 Pratica **** Omissis **** in atti dal 15/11/2002
MAGAZZINO-ABITAZIONE **** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1394	8		A2	2	3 vani	83 mq	154,94 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dopo aver analizzato la documentazione catastale, la visura storica, la planimetria catastale, dopo aver effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico durante le operazioni di sopralluogo, redatto la restituzione grafica dello stato di fatto dell'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare si evidenzia che:

- la sovrapposizione estratto di mappa con immagine satellitare risulta coincidere (cfr.all.4).
- nell'immobile in esame si sono rilevate delle difformità sostanziali tra quanto riportato nella planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, in particolare è stata chiusa la porta d'accesso al vano scala, modificata la porta d'accesso da via Reggio Calabria, aggiunto un antibagno, aggiunta una parete nella camera con finestra su via Reggio Calabria. (cfr.all.2 e 8).

Ove la legge lo permette la diversa suddivisione degli ambienti andrà regolarizzata mediante la compilazione e presentazione di apposito D.O.C.F.A..

Si stima che per l'aggiornamento catastale tramite D.O.C.F.A. avrà un costo di € 1000,00. (importo che sarà decurtato dal valore complessivo della stima)

PRECISAZIONI

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo con analisi visiva e non invasiva, l'immobile si presentava in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, tuttavia si evidenziavano alcuni fenomeni di umidità, risolvibili all'interno della normale manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile, dopo la chiusura della porta che dà sul vano scala della palazzina, risulta completamente indipendente dalle altre residenze.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai dati in possesso dell'esperto stimatore: storia del dominio, visure storiche catastali, etc. non emergono usi civici, censi e servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni verosimilmente in c.a.
Esposizione prevalente Nord-Est
Solai in latero cemento;
Pareti esterne rifiniti ad intonaco civile di tipo Li Vigni colore bianco;
Pareti interne intonacate e rifinite;
Pavimentazione interna con mattonelle in ceramica;
Gli infissi esterni sono in alluminio e vetri trasparenti e persiane. Le porte interne sono in legno tamburato a battente;
Impianto elettrico sotto traccia;
Impianto idrico sottotraccia;
L'unità immobiliare non dispone posto auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** (debitore) ed è occupato dallo stesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1984 al 04/08/2011	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo	29/03/1984	11445	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 28/06/2011 al 04/08/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo	10/11/2011			39532	
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2011 al 04/02/2023	**** Omissis ****			Atto notarile pubblico di Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Messina Maria Angela	04/08/2011	11056	5102
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo	05/08/2011	28804	
		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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 05/08/2011 n. 6494
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Messana Maria Angela
Data: 04/08/2011
N° repertorio: 11057
N° raccolta: 5103

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 07/01/2022
Reg. gen. 390 - Reg. part. 506
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica si ricava che la particella 1394 del foglio di mappa 5 del comune di Altavilla Milicia (PA) ricade nella zone territoriali omogenee "B2", "Tessuto urbano di parzialmente edificati e/o di recente formazione" Norme Tecniche di Attuazione 18-20. (cfr.all .7) Tutto il territorio comunale di Altavilla Milicia è sottoposto a vincolo sismico L. 64/74 - D.M. 10/03/1969.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

Dal comune di Altavilla Milicia sono state trasmesse le seguenti Concessioni e Autorizzazioni:
concessione edilizia in sanatoria n° 28 del 02/04/2002;
autorizzazione n° 56 del 03/10/2002;
autorizzazione di abitabilità e autorizzazione allo scarico del 08/04/ 2003.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dalla visura nell'archivio elettronico del CEFA (Catasto Energetico Fabbricati) risulta la seguente dicitura "Immobile presente nel Catasto Energetico Fabbricati, dati non disponibili." Considerato che non si ha certezza classe energetica né della sua prestazione energetica globale si consiglia di incaricare un tecnico abilitato per fare i dovuti accertamenti, ed eventualmente ripresentare l' A.P.E.

Il costo forfettario per la redazione dell'A.P.E. e il caricamento della stessa al CEFA. può essere quantificato in € 500,00.

Dall'autorizzazione di abitabilità e autorizzazione allo scarico del 08/04/ 2003 (cfr.all.7), si evince della presenza di un certificato di conformità dell'impianto Elettrico ai sensi della legge 46/90 e successive modiche ed integrazioni rilasciato in data 20/01/2002 dalla ditta **** Omissis **** con sede in Altavilla Milicia, via **** Omissis **** n°8, iscritta alla C.C.I.A.A. di Palermo con il n°183.505 del R.E.A..

Visionando gli elaborati grafici agli atti del Comune (cfr.all.7) e confrontandoli con lo stato di fatto restituito graficamente dal sottoscritto C.T.U. (cfr.all.8), sono state evidenziate alcune difformità (cfr.all.2).

Le difformità riscontrate tra Stato di Fatto e quanto depositato al Comune sono:

1. chiusura della porta di collegamento fra vano scala e lotto oggetto di esecuzione immobiliare;
2. creazione di un anti bagno;
3. all'interno dell'ambiente "letto", così come denominata nei grafici depositati al comune, viene innalzata una parete.
4. la porta di accesso all'immobile è stata sostituita con una porta e una finestra.

Per quanto riguarda le prime tre difformità si possono legittimare attraverso la presentazione di una CILA tardiva così come previsto dalla legge 16 del 10/08/2016. Sanzione pecuniaria CILA: € 1.000,00.

Spese tecniche e di segreteria per istruire la pratica: € 1.000,00. Oneri Totali: € 2.000,00. (importo che sarà decurtato dal valore complessivo della stima)

Per quanto riguarda la quarta difformità si consiglia un ripristino dei luoghi, prevedendo una spesa di € 3000,00. (importo che sarà decurtato dal valore complessivo della stima)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - VIA REGGIO CALABRIA 1, piano t
L'abitazione si trova, nel Comune di Altavilla Milicia (PA) via Reggio Calabria, in una area urbana parzialmente edificata, vi sono edifici di recente formazione ma di carattere e tipologia eterogenea. L'unità oggetto di E.I. si trova al piano terra di una palazzina di quattro elevazioni fuori terra. L'unità abitativa si compone di cucina, zona living, bagno e anti bagno, una camera da letto, una camera e un ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1394, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 70.550,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Altavilla Milicia (PA) - VIA REGGIO CALABRIA 1, piano t	83,00 mq	850,00 €/mq	€ 70.550,00	100,00%	€ 70.550,00
				Valore di stima:	€ 70.550,00

Valore di stima: € 70.550,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Immediatezza della vendita	15,00	%
Spese regolamentazione edilizia	2000,00	€
Ripristino dei luoghi	3000,00	€
Spese regolamentazione catastale	1000,00	€
A.P.E.	500,00	€

Valore finale di stima: € 53.467,50

Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato utilizzato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi.

Attualmente questo metodo è l'unico che possa garantire un valore corretto di stima. Esso tiene conto del valore di mercato riferito a mq. (lordo o netto), ricavato dall'analisi della domanda ed offerta in relazione al periodo storico ed inerente all'epoca in cui si effettua la valutazione. A tale scopo si considerano le classi di immobili aventi caratteristiche simili posti nell'area di pertinenza dell'immobile da valutare e per impianti consimili ricadenti nel territorio provinciale, tenendo conto delle reali possibilità di fruizione da parte degli operatori dello specifico settore oltre dall'odierna congiuntura economica. Per la valutazione finale si tiene conto dei fattori intrinseci dell'immobile; nel caso di fabbricati si considerano sinteticamente: l'epoca di costruzione, la tipologia edilizia, lo stato di conservazione e la necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la presenza di impianti tecnologici e la loro efficienza. Nel caso di fondi rustici si considerano sinteticamente:

la destinazione d'uso, le colture applicate, la presenza di vincoli e la possibilità edificatoria.

Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economica, e attraverso le quotazioni pubblicate dall'O.M.I. e da alcuni siti web specialistici (TrovaCasa.net, borsinoimmobiliare, subito casa; Idealista), nonché le informazioni assunte presso gli operatori del settore, risulta che i prezzi per immobile analogo a quello in oggetto, con stato di conservazione normale e della stessa tipologia sono compatibili con quelle pubblicate dall'O.M.I. Si sceglie quindi di utilizzare i dati O.M.I. anche perché l'Agenzia ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socioambientali. Questo sistema dà la possibilità ottenere un profilo rigoroso e attendibile dei nostri dati, con aggiornamenti a cadenza semestrale. Nel nostro caso si è preferito fare una ricerca tramite mappa, utilizzando il servizio di navigazione territoriale GEOPOI. (cfr.all.10).

In relazione alle specifiche caratteristiche del bene, con riferimento all'ubicazione, all'anno di costruzione, alla consistenza, alla configurazione planimetrica, al grado di finitura. Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che il bene presenta un valore unitario a metro quadro, che si può attribuire ad esso sia pari a €/mq 850,00.

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.

Misilmeri, li 05/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ferraro Angelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 rilievo fotografico di n° 14 fotografie
- ✓ N° 3 visure catastali
- ✓ N° 4 estratto di mappa catastale
- ✓ N° 5 planimetria catastale
- ✓ N° 6 ortofoto ubicazione immobile
- ✓ N° 7 documentazione tecnica acquisita presso l'UTC di Altavilla Milicia relativa l' immobile oggetto di esecuzione
- ✓ N° 8 rilievo grafico
- ✓ N° 9 copia certificato rilasciato dal Comune di Altavilla Milicia e Terrasini
- ✓ N° 10 valore quotazione immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - VIA REGGIO CALABRIA 1, piano t
L'abitazione si trova, nel Comune di Altavilla Milicia (PA) via Reggio Calabria, in una area urbana parzialmente edificata, vi sono edifici di recente formazione ma di carattere e tipologia eterogenea. L'unità oggetto di E.I. si trova al piano terra di una palazzina di quattro elevazioni fuori terra. L'unità abitativa si compone di cucina, zona living, bagno e anti bagno, una camera da letto, una camera e un ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1394, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica si ricava che la particella 1394 del foglio di mappa 5 del comune di Altavilla Milicia (PA) ricade nella zone territoriali omogene "B2", "Tessuto urbano di parzialmente edificati e/o di recente formazione" Norme Tecniche di Attuazione 18-20. (cfr.all 7) Tutto il territorio comunale di Altavilla Milicia è sottoposto a vincolo sismico L. 64/74 - D.M. 10/03/1969.

Prezzo base d'asta: € 53.467,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.467,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Altavilla Milicia (PA) - VIA REGGIO CALABRIA 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1394, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	83,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo con analisi visiva e non invasiva, l'immobile si presentava in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, tuttavia si evidenziavano alcuni fenomeni di umidità, risolvibili all'interno della normale manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	L'abitazione si trova, nel Comune di Altavilla Milicia (PA) via Reggio Calabria, in una area urbana parzialmente edificata, vi sono edifici di recente formazione ma di carattere e tipologia eterogenea. L'unità oggetto di E.I. si trova al piano terra di una palazzina di quattro elevazioni fuori terra. L'unità abitativa si compone di cucina, zona living, bagno e anti bagno, una camera da letto, una camera e un ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** (debitore) ed è occupato dallo stesso.		