
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
Dott.ssa Giovanna Debernardi

Procedura esecutiva n. **139/22** R.G.E.I.

promossa da

IQERA ITALIA S.P.A. (già SISTEMIA S.P.A.)

Partita IVA: 07710101002

Via Adolfo Ravà n. 75

00142 - Roma (Rm)

quale mandataria con rappresentanza della

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Partita IVA: 09339391006

Viale Altiero Spinelli n. 30

00157 - Roma (Rm)

contro

OMISSIS

Tecnico Incaricato:
Arch. Stefano Naso

- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI -



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	6
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	9
Consistenza	10
Dati Catastali	10
Stato di occupazione	11
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 139/2022 del R.G.E.	18
Lotto Unico	18



INCARICO

All'udienza del 23/03/2023, il sottoscritto Arch. Naso Stefano, con studio in Via Umberto I n. 37- 90019 - Trabia (PA), email: nasostefano@libero.it, PEC arch.stefanonaso@pec.it, Tel. 347 10 63 221, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

La BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. con sede legale in Roma, viale Altiero Spinelli n.30, Partita IVA: 09339391006, in forza dell'atto di precetto del 25.05.2022, notificato il 22.07.2022, ha intimato ai Sigg. *omissis* nato a il , (cod. fisc.:) e *omissis* nata a il , (cod. fisc.:) di pagare la somma di € 82.736,66, oltre alle spese successive occorrente e gli interessi di mora fino alla data dell'effettivo soddisfo.

Rimasta disattesa l'intimazione, il 07.10.2022 veniva notificato l'atto di pignoramento immobiliare, con l'obbligo di non sottrarre, quale garanzia del credito: *"immobile sito Contrada Vaccara Termini Imerese - 90018 PA, identificazione catastale Comune di Termini Imerese, contrada Vaccaro posto al piano terra; consistenza 10 vani catastali; confini: [REDACTED]; dati catastali: censito nel Catasto fabbricati del Comune di Termini Imerese foglio [REDACTED] particella [REDACTED] categoria A/a classe 4 vani 10 rendita Euro 568,10"*.

Premesso quanto sopra, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari con decreto di nomina del 23.03.2023 nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto Arch. Stefano Naso.

Lo scrivente dichiara di accettare l'incarico e redige verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c., in data 28.03.2023 e deposita telematicamente il suddetto verbale in pari data.



Il sottoscritto CTU esaminava preliminarmente la completezza della documentazione (*ex art. 173 bis comma 2, disp. att. c.p.c.*) depositata, *ex art. 567 c.p.c.*, e procedeva a depositare telematicamente il prescritto modulo di controllo compilato in data 18.04.2023, entro trenta giorni dalla data del giuramento.

Per detto incarico il G.E. dispone all'esperto che egli, per legge, deve altresì procedere al deposito della relazione entro il termine perentorio del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita fissato per il 13.09.2023, ossia il 14.08.2023, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore.

In data 09.08.2023 lo scrivente CTU presentava istanza motivata di richiesta proroga al **08.09.2023** per il deposito della relazione di consulenza, la stessa veniva accolta dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni disponendo altresì la revoca dell'udienza del 13.09.2023 e il rinvio all'udienza del **05.10.2023**.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Termini Imerese (PA) - C.da Vaccara o Serra Vaccaro

SOPRALLUOGO E VERBALE

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il C.T.U. concordava con il custode giudiziario avv.to Luca Cassata la data del 03.05.2023 per il sopralluogo al fine di accedere nell'immobile oggetto di pignoramento, invitando la debitrice esecutata a mezzo raccomandata A/R.

Il giorno 03.05.2023 la parte debitrice non si è presentata

Con un successivo invito del custode giudiziario avv. Luca Cassata fatto recapitare al sig. *omissis* marito della sig.ra *omissis* (debitrice esecutata) veniva fissato per il giorno 30.05.2023 il sopralluogo nell'immobile.



Il giorno 30.05.2023 sui luoghi erano presente i sig. *omissis* i quali rendendosi disponibili conducevano il custode giudiziario e lo scrivente CTU all'interno dell'immobile oggetto di esecuzione. Effettuato il sopralluogo, scattato diverse fotografie e preso appunti su fogli separati, veniva redatto verbale.



DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato ad uso abitativo, eseguito con struttura portante in c.a. composto da una elevazione fuori terra con copertura in parte realizzata a tetto e in parte piana non praticabile con annessa circostante corte di pertinenza esclusiva di proprietà della sig.ra *omissis* sita nel territorio del Comune di Termini Imerese alla c.da Vaccara o Serra Vaccaro s.n.c..

La suddetta unità immobiliare è ubicata a circa 6 km dal centro urbano di Termini Imerese, lungo la strada statale che conduce al Comune di Caccamo, in un'area in leggero declivio su un lotto di terreno, il tutto esteso tra coperto e scoperto mq. 1020.

L'unità in questione risulta identificata al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese al foglio di mappa ■■■■■ particella ■■■■■ categoria A/4, classe 4, vani 10.

Il fabbricato in questione ha una superficie complessiva di circa mq. 115, comprendente al piano terra: un pranzo-soggiorno, una cucina, tre camere, disimpegno, wc, portico coperto con annesso un piccolo vano di un fabbricato rurale ed un cucinino esterno oltre ad una cisterna interrata.

L'altezza utile di detti vani è di circa mt. 2,95.

Circa le rifiniture riferisce: l'unità risulta pavimentata con mattono in ceramica, gli infissi esterni in parte sono del tipo a persiana in legno e in parte in metallo, gli infissi interni sono in legno e dotati di vetro semplice, le porte interne in legno tamburato.

Gli intonaci delle pareti e del soffitto sono di tipo civile con tonachino; gli intonaci esterni sono allo stato grezzo del traversato privi di intonaco per esterni. Gli impianti idrico, elettrico, fognario in parte realizzati ma non funzionanti.

Il tutto si trova in pessimo stato di conservazione.

(In allegato sono accluse: stralci planimetrici di zona, planimetria catastale, rilievo dello stato di fatto, visure catastali e documentazione fotografica, ecc..).



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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Termini Imerese (PA) -
C.da Vaccara o Serra Vaccaro

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione ex art. 567 del codice di procedura civile. Consta, infatti, della certificazione notarile redatta in data 16.03.2023 a firma della dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, che ricostruisce sia la storia del dominio che quella catastale del cespite pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- *OMISSIS* (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Via

Nata a

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Alla sig.ra *OMISSIS* l'immobile staggito è pervenuto e spetta e si appartiene in forza della successione intestata, ossia non regolata da testamento, della propria genitrice *OMISSIS*, apertasi in Termini Imerese in data 19/02/2010 (dichiarazione di successione numero 343 – volume 9990, registrata a Termini Imerese il 30/03/2011- formalità di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità eseguita a Palermo il 02/08/2012 ai numeri 36137/28891).



Titolo di provenienza in testa alla predetta *OMISSIS* è l'atto di vendita, da potere di *OMISSIS*, rogato dal Notaio Francesco Candioto, di Termini Imerese, in data 16/06/1970 - N.Rep. 84992, registrato a Termini Imerese il 01/07/1970 al n. 1269 e trascritto a Palermo il 01/07/1970 ai numeri 21140/16662, avente ad oggetto il fondo rustico sito in territorio di Termini Imerese, Contrada Vaccara, corrispondente alle particelle: [] di are 8.70, [] di are 10.02 e [] fabbricato rurale di ca. 18, fondo gravato dal canone annuo dovuto al Collegio di Maria La Carità di Termini Imerese, canone livellario che la compratrice si è accollato; e per avere successivamente realizzato sul predetto fondo rustico il fabbricato staggito, in assenza di preventivo provvedimento edilizio abilitativo, per il quale abuso, però, è stata rilasciata dal Comune di Termini Imerese la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 494 in data 29/12/2008, trascritta a Palermo il 23/01/2009 ai numeri 6122/4566.

CONFINI

La suddetta unità immobiliare risulta confinante:

- a nord con stradella interpoderale dalla quale si ha accesso al cespite pignorato;
- a est con stradella interpoderale;
- a sud con lotto di terreno identificato con la particella [] del foglio [], appartenente alla stessa sig.ra *OMISSIS*;
- a ovest con lotto di terreno identificato con la particella [] del foglio [] appartenente a *OMISSIS*.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	115,00 mq	147,45 mq	1	147,45 mq	2,95 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				147,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,45 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
					A4	4	10	98 mq	568,1 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Si rappresenta che la descrizione dell'immobile staggito contenuta nell'atto di pignoramento (solo piano terra) correttamente corrispondente allo stato dei luoghi, non risulta coerente, relativamente al riferimento ai piani, con la consistenza dell'immobile medesimo (piani terra e primo) indicata in visura catastale.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Come si rileva dalla certificazione notarile, l'immobile risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 06/03/2023 ai nn. 10848/8774 emesso dal Tribunale di Termini Imerese e notificato il 21/10/2022 contro *OMISSIS* nata a il a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto;
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Palermo il 02/08/2012 ai nn. 36138/3274 atto notarile pubblico per notar GERMANA' ELOISA (CACCAMO) del 31/07/2012, rep. 89/75, per euro 182.905,82 a garanzia di euro 91.452,91 contro *OMISSIS* nata a il a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto;
- Concessione edilizia trascritta presso la Conservatoria di Palermo il 23/01/2009 ai nn. 6122/4566 emessa dal Comune di Termini Imerese il 29/12/2008 contro COMUNE DI TERMINI IMERESE con sede in Termini Imerese a favore *OMISSIS* nata a il gravante sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Per ciò che concerne le caratteristiche estrinseche relative all'ubicazione del fabbricato, esso ricade in zona E1 "verde agricolo" del vigente P.R.G. approvato con D.A. n. 76/DRU del 23/02/2001 e modifiche con D.D.G. n. 785 del 24.07.09 dal Comune di Termini Imerese, disciplinata dall'art. 64 delle relative norme tecniche di attuazione, caratterizzata da indice fondiario 0,03 mc/mq..



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del Comune di Termini Imerese, lo scrivente C.T.U. ha potuto riscontrare quanto segue:

- in data 29.12.2008 il Dirigente del 2° Settore Territorio, Ambiente ed Attività Produttive del Comune di Termini Imerese ha rilasciato alla sig.ra **OMISSIS** ai sensi della L.47/85 concessione edilizia in sanatoria n° 494 per l'abuso commesso consistente nella realizzazione di un fabbricato di civile abitazione, eseguito con struttura portante in c.a., di 8 vani di cui: 5 utili e 3 accessori con un cucinino all'aperto, composto da una elevazione fuori terra, con copertura in parte realizzata a tetto e in parte piana non praticabile, sito in c.da Vaccara, identificato all'Ufficio del Territorio di Palermo, catasto fabbricati al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED].

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dalla disamina del progetto architettonico allegato alla concessione edilizia in sanatoria e degli elementi raccolti in sede di sopralluogo, lo scrivente ha constatato la presenza di alcune difformità rispetto a quella rappresentata negli elaborati grafici di progetto allegato alla concessione in sanatoria.

E precisamente trattasi di apertura di vani porta in alcuni divisori interni comportante una diversa distribuzione nonché la chiusura di un vano finestra sul prospetto est oltre alla realizzazione di una cisterna idrica interrata non rappresentata nei grafici allegati alla sanatoria.

In merito alle modifiche apportate, tali difformità sono ascrivibili ad interventi di "manutenzione straordinaria" - art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/2001 - con riferimento all'art. 3, comma 2, lettera "a" della L.R. 10/08/2016, n. 16" Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con



decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380". Per tali tipologie di interventi, che possono essere eseguiti in assenza di titolo abilitativo, la normativa prevede che l'interessato trasmetta all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da parte di un tecnico abilitato (C.I.L.A.), il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

Verificato presso il competente ufficio tecnico comunale che le opere suddette non sono state regolarmente comunicate con le modalità previste dalla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione, pertanto per la regolarizzazione delle stesse occorre provvedere alla comunicazione tardiva per lavori già eseguiti per la quale si applica la sanzione pecuniaria quantificata come segue:

- sanzione Euro 1.000,00
- competenze tecniche Euro 1.000,00
- importo complessivo Euro 2.000,00

Riepilogando, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, risulta pari a circa € 2.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

A seguito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Termini Imerese, sull'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima risulta gravare vincolo di inedificabilità dell'area scoperta, con dichiarazione resa in data 08/10/2008 e detto vincolo è subordinato al permanere dell'immobile e si dovranno ritenere svincolate nell'eventualità di demolizione dell'immobile stesso con il consenso del Comune. (Si allega dichiarazione di vincolo)



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Termini Imerese (PA) - C.da Vaccara o Serra Vaccaro
Trattasi di un fabbricato ad uso abitativo, eseguito con struttura portante in c.a. composto da una elevazione fuori terra con copertura in parte realizzata a tetto e in parte piana non praticabile con annessa circostante corte di pertinenza esclusiva di proprietà della sig.ra *OMISSIS* sita nel territorio del Comune di Termini Imerese alla c.da Vaccara o Serra Vaccaro s.n.c.. La suddetta unità immobiliare è ubicata a circa 6 km dal centro urbano di Termini Imerese, lungo la strada statale che conduce al Comune di Caccamo, in un'area in leggero declivio su un lotto di terreno, il tutto esteso tra coperto e scoperto mq. 1020. L'unità in questione risulta identificata al N.C.E.U. del



Comune di Termini Imerese al foglio di mappa ■■■ partecella ■■■, categoria A/4, classe 4, vani 10. Il fabbricato in questione ha una superficie complessiva di circa mq. 115, comprendente al piano terra: un pranzo-soggiorno, una cucina, tre camere, disimpegno, wc, portico coperto con annesso un piccolo vano di un fabbricato rurale ed un cucinino esterno oltre ad una cisterna interrata. L'altezza utile di detti vani è di circa mt. 2,95. Circa le rifiniture riferisce: l'unità risulta pavimentata con mattono in ceramica, gli infissi esterni in parte sono del tipo a persiana in legno e in parte in metallo, gli infissi interni sono in legno e dotati di vetro semplice, le porte interne in legno tamburato. Gli intonaci delle pareti e del soffitto sono di tipo civile con tonachino; gli intonaci esterni sono allo stato grezzo del traversato privi di intonaco per esterni. Gli impianti idrico, elettrico, fognario in parte realizzati ma non funzionanti. Il tutto si trova in pessimo stato di conservazione. (In allegato sono accluse: stralci planimetrici di zona, planimetria catastale, rilievo dello stato di fatto, visure catastali e documentazione fotografica, ecc..).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. ■■■ Part. ■■■, Categoria A4. Valore di stima del bene: € 61.352,50

Considerato che dalla disamina della documentazione allegata, lo scrivente ha constatato difformità tra l'attuale consistenza del bene oggetto di stima con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'atto di concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal comune, e che le già citate difformità rientrano tra le opere suscettibili di regolarizzazione urbanistico-edilizia ed inoltre, in considerazione di quanto riportato nella predetta ditta catastale e di quanto risulta dai suddetti titoli di provenienza, si rappresenta che l'intestazione catastale dell'immobile staggito non risulta conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari, stante la mancanza di un atto di affrancazione del canone livellario, pertanto, vengono quantificate nella misura forfettaria di Euro 5.000,00 i costi per le suddette regolarizzazioni.

Detti costi vengono detratti dal valore complessivo.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Termini Imerese (PA) - C.da Vaccara o Serra Vaccaro	147,45 mq	450,00 €/mq	€ 66.352,50	100,00%	€ 61.352,50
				Valore di stima:	€ 61.352,50

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.

Trabia, li 01/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Naso Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Fotografie
- ✓ N° 3 Concessione edilizia in sanatoria
- ✓ N° 4 Progetto allegato alla Concessione edilizia in sanatoria
- ✓ N° 5 Dichiarazione di vincolo
- ✓ N° 6 Estratto di mappa
- ✓ N° 7 Planimetria catastale
- ✓ N° 8 Visura storica
- ✓ N° 9 Visura catasto terreni
- ✓ N° 10 Visura catasto fabbricati
- ✓ N° 11 Estratto dell'atto di matrimonio
- ✓ N° 12 Certificati stato di famiglia e residenza
- ✓ N° 13 Nota Trascrizione Concessione edilizia
- ✓ N° 14 Nota Trascrizione Successione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Termini Imerese (PA) - C.da Vaccara o Serra Vaccaro
Trattasi di un fabbricato ad uso abitativo, eseguito con struttura portante in c.a. composto da una elevazione fuori terra con copertura in parte realizzata a tetto e in parte piana non praticabile con annessa circostante corte di pertinenza esclusiva di proprietà della sig.ra *OMISSIS* sita nel territorio del Comune di Termini Imerese alla c.da Vaccara o Serra Vaccaro s.n.c.. La suddetta unità immobiliare è ubicata a circa 6 km dal centro urbano di Termini Imerese, lungo la strada statale che conduce al Comune di Caccamo, in un'area in leggero declivio su un lotto di terreno, il tutto esteso tra coperto e scoperto mq. 1020. L'unità in questione risulta identificata al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese al foglio di mappa [] particella [], categoria A/4, classe 4, vani 10. Il fabbricato in questione ha una superficie complessiva di circa mq. 115, comprendente al piano terra: un pranzo-soggiorno, una cucina, tre camere, disimpegno, wc, portico coperto con annesso un piccolo vano di un fabbricato rurale ed un cucinino esterno oltre ad una cisterna interrata. L'altezza utile di detti vani è di circa mt. 2,95. Circa le rifiniture riferisce: l'unità risulta pavimentata con mattono in ceramica, gli infissi esterni in parte sono del tipo a persiana in legno e in parte in metallo, gli infissi interni sono in legno e dotati di vetro semplice, le porte interne in legno tamburato. Gli intonaci delle pareti e del soffitto sono di tipo civile con tonachino; gli intonaci esterni sono allo stato grezzo del traversato privi di intonaco per esterni. Gli impianti idrico, elettrico, fognario in parte realizzati ma non funzionanti. Il tutto si trova in pessimo stato di conservazione. (In allegato sono accluse: stralci planimetrici di zona, planimetria catastale, rilievo dello stato di fatto, visure catastali e documentazione fotografica, ecc..). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. [] Part. [], Categoria A4 Destinazione urbanistica: Per ciò che concerne le caratteristiche estrinseche relative all'ubicazione del fabbricato, esso ricade in zona E1 "verde agricolo" del vigente P.R.G. approvato con D.A. n. 76/DRU del 23/02/2001 e modifiche con D.D.G. n. 785 del 24.07.09 dal Comune di Termini Imerese, disciplinata dall'art. 64 delle relative norme tecniche di attuazione, caratterizzata da indice fondiario 0,03 mc/mq..



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 139/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Termini Imerese (PA) - C.da Vaccara o Serra Vaccaro		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. ■■■ Part. ■■■ Categoria A4	Superficie	147,45 mq
Descrizione:	<p>Trattasi di un fabbricato ad uso abitativo, eseguito con struttura portante in c.a. composto da una elevazione fuori terra con copertura in parte realizzata a tetto e in parte piana non praticabile con annessa circostante corte di pertinenza esclusiva di proprietà della sig.ra OMISSIS sita nel territorio del Comune di Termini Imerese alla c.da Vaccara o Serra Vaccaro s.n.c.. La suddetta unità immobiliare è ubicata a circa 6 km dal centro urbano di Termini Imerese, lungo la strada statale che conduce al Comune di Caccamo, in un'area in leggero declivio su un lotto di terreno, il tutto esteso tra coperto e scoperto mq. 1020. L'unità in questione risulta identificata al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese al foglio di mappa ■■■ particella ■■■ categoria A/4, classe 4, vani 10. Il fabbricato in questione ha una superficie complessiva di circa mq. 115, comprendente al piano terra: un pranzo-soggiorno, una cucina, tre camere, disimpegno, wc, portico coperto con annesso un piccolo vano di un fabbricato rurale ed un cucinino esterno oltre ad una cisterna interrata. L'altezza utile di detti vani è di circa mt. 2,95. Circa le rifiniture riferisce: l'unità risulta pavimentata con mattono in ceramica, gli infissi esterni in parte sono del tipo a persiana in legno e in parte in metallo, gli infissi interni sono in legno e dotati di vetro semplice, le porte interne in legno tamburato. Gli intonaci delle pareti e del soffitto sono di tipo civile con tonachino; gli intonaci esterni sono allo stato grezzo del traversato privi di intonaco per esterni. Gli impianti idrico, elettrico, fognario in parte realizzati ma non funzionanti. Il tutto si trova in pessimo stato di conservazione. (In allegato sono accluse: stralci planimetrici di zona, planimetria catastale, rilievo dello stato di fatto, visure catastali e documentazione fotografica, ecc..).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

