

## LOTTO 14

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Marineo (PA) - via Agrigento 76 piani 2 e 3 p.lla 329 sub 2



### DESCRIZIONE

---

Appartamento ai piani secondo e terzo individuato in catasto al Fg. 15, p.lla 329 sub 2.

L'u.i. fa parte di una palazzina a quattro elevazioni f.t. con accesso da vano scala interno quest'ultimo con portoncino su via Agrigento n. 76 (in catasto S.S. 118).

L'immobile è situato nell'abitato di Marineo, in zona urbanistica B.

Il piano 2 si compone di un corridoio-disimpegno (1), una camera (4), due ripostigli (3 e 5), una cucina (6), un wc con doccia (2). Completa l'appartamento un balcone (7) che affaccia su via Agrigento.

Il piano 3 (raggiungibile attraverso una scaletta interna) si compone di un unico ambiente mansarda attualmente adibito a locale di sgombero e riserva idrica a servizio di tutti i piani in elevazione della palazzina. Si segnala la presenza di alcune cisterne e della copertura in cemento-amianto. Le stesse dovranno essere bonificate/smaltite. Un vano scala, che collega i piani in elevazione (fino al secondo), è rivestito in marmo con corrimano in legno.

In merito alle rifiniture si riferisce quanto segue: i pavimenti sono prevalentemente in marmette di cemento e graniglia; il servizio igienico è con sanitari in porcellana; cucina e wc hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica; gli infissi interni sono in legno con o senza vetratura; quelli esterni in legno con vetro singolo e dotati di scuretti interni e persiana esterna in legno; gli intonaci interni sono al civile e completati con idropittura lavabile; gli impianti idrico, elettrico e fognario sono sia a vista che sotto traccia ed allacciati alle reti pubbliche ma non sono funzionanti. Non c'è sistema di riscaldamento ambienti. Il balcone è pavimentato con ceramica di piccolo formato e rifinito con soglie in marmo bianco, mentre il parapetto è in ferro verniciato.

In conclusione si può dire che l'u.i. si presenta in scarse condizioni d'uso e di manutenzione e con evidenti carenze strutturali. Si richiedono dunque dei profondi interventi di consolidamento strutturale ed una ristrutturazione complessiva edilizia ed impiantistica.



L'immobile è libero e non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo dei € 250,00.

Per la Bonifica/smaltimento dei materiali in cemento amianto si stima un costo di € 4.500,00 comprensivo di pratiche amministrative, spese tecniche etc.

Lo stesso risulta regolare essendo il fabbricato di costruzione antecedente al 1967 e non ci sono evidenze di interventi recenti che avrebbero necessitato di un qualsiasi titolo abilitativo.

Si faccia riferimento agli elaborati grafici e fotografici.

## 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 1/1)

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

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

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in regime di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Il fabbricato di cui l'u.i. fa parte confina a nord-est con p.lla 325 e nord-ovest con la p.lla 321 a sud-est con la via Vittorio Alfieri, a sud-ovest con la via Don Giuseppe Calderone.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano 2	65,00 mq	71,50 mq	1	71,50 mq	3,05 m	2
Balcone scoperto piano 2	1,80 mq	1,80 mq	0,25	0,45 mq	0,00 m	2
Mansarda piano 3	64,00 mq	66,20 mq	1	66,20 mq	3,50 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>138,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>138,15 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Informazioni relative al calcolo della consistenza: La superficie in pianta dei muri perimetrali in comune è contata al 50% (comunque fino ad uno spessore di 50 cm). La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio (Codice delle valutazioni immobiliari).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Il bene NCEU fg. 15 part. 329 sub. 4 è stato originato giusta VARIAZIONE del 07/04/1994 in atti dal 24/07/1998 DIVISIONE E VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 33668/1994), dalla soppressione del seguente bene:  
- NCEU fg. 15 part. 329 sub. 1 nat. A/4

I subalterni 1 e 2 sono stati originati in data anteriore all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il fabbricato di cui le uu.ii. fanno parte fu edificato su area censita al NCT partita 1 fg. 15 part. 329 ente urbano di mq. 84.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	329	2		A4					2-3	

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale non è stata rilasciata in quanto "non abbinata".  
L'ubicazione risulta Strada Statale 118 anzichè via Agrigento 76.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato di cui l'u.i. fa parte si presenta in condizioni molto precarie sia da un punto di vista strutturale che da quello dello stato d'uso. Tutto il fabbricato necessita un profondo intervento di ristrutturazione (consolidamento della muratura portante, infissi, impianti, finiture, etc.) ritenendo esclusa la demolizione e ricostruzione che potrebbe arrecare nocumento all'u.i. di piano terra estranea alla procedura. Anche l'u.i. in argomento si presenta in condizioni fatiscenti.

## PARTI COMUNI

---

Vano scala comune ai piani primo e secondo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---



Il locale mansarda di piano terzo ospita la riserva idrica a servizio di tutti i piani in elevazione della palazzina.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Identificativo catastale: FG. 15 P.IIa 329 Sub 2, via Agrigento n. 76

Piani secondo e terzo (comunicanti internamente) di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. con accesso da vano scala interno.

Esposizione: N-O e S-O

Altezza interna utile: Piano secondo 3,05 m, Mansarda 3-3,6 m

Str. verticali/orizzontali: in muratura

Solai: in latero-cemento

Copertura: in cemento-amianto su travi in legno

Pareti e soffitto: Piano 2 intonacati al civile finiti con idropittura, in cattivo stato, Piano 3 al grezzo

Pavimentazione interna: Piano 2 in marmette di cemento/ceramica in cattivo stato, Piano 3 al grezzo

Rivestimento wc: ceramica in cattivo stato

Sanitari: in porcellana

Infissi esterni: in legno con vetro singolo e dotati scuretti interni e persiane esterne in legno

Infissi interni: in legno

Scale: interna (dal vano scala) rivestita in marmo con corrimano in legno

Scala di collegamento 2° e 3° piano in c.a. per lo più al grezzo

Impianto elettrico: sotto traccia, manca di dichiarazione di conformità

Impianto idrico: a vista, manca di dichiarazione di conformità

Impianto termico: NESSUNO

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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 risulta attualmente invariata.

1) Testamento olografo pubblicato Notaio Costamante in data 25/11/13, trascritto in data 10/12/13 nn. 41593/55668 quale acquisto di legato;

2a) quanto alla quota di 23/24 per atto di compravendita Notaio Crescimanno in data 29/04/93, trascritto a Palermo il 15/05/93 nn. 14447/19299 (superiore al ventennio);

2b) quanto alla quota di 1/24 a seguito della denuncia di successione numero 351 volume 215 presentata all'Ufficio del Registro di Misilmeri in data 03/08/94 e trascritta a Palermo il 25/03/95 nn. 8902/11569 (superiore al ventennio).



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

2) Trascrizione nn. 26187/33908 del giorno 8 settembre 2016 – Verbale di pignoramento immobili  
Atto giudiziario del Tribunale di Termini Imerese in data 2 agosto 2010, numero 1615/2016 di repertorio  
A favore:

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

Contro:

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

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

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

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

4) Trascrizione nn. 34328/44532 del 10 ottobre 2019 – Ordinanza di sequestro conservativo  
Atto giudiziario del Tribunale di Palermo in data 13 settembre 2019, numero 9011 di repertorio  
A favore:

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

Contro:

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

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

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

5) Trascrizione nn. 2651/3229 del 19 gennaio 2024 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Termini in data 12 dicembre 2023, numero 2249 di repertorio  
A favore:

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

Contro:

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

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

PRG approvato con D.A. n. 840 del 03/07/1989. L'u.i. rientra in zona urbanistica B.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'u.i. fa parte di un edificio situato a Marineo nella via Agrigento (tratto cittadino della S.S. 118). Il fabbricato di cui la stessa fa parte, composto dai piani terra, 1°, 2° e 3° fu costruito anteriormente al 1967.

Successivamente, fu presentata, ai sensi della LR 06/2010, istanza per demolizione e ricostruzione intero fabbricato in data 30/07/2014 prot. 11058, pratica n. 65/2014. Tale istanza non ha avuto seguito.

Ai fini della conformità edilizia non sono state riscontrate evidenze che facciano ritenere la commissione di irregolarità o abusi, stante che non ci sono grafici di confronto agli atti del Comune.

In allegato tavola grafica dello stato di fatto rilevato dal sottoscritto.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***



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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è costituito condominio



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

### LOTTO 14

- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Marineo (PA) - via Agrigento 76 piani 2 e 3 p.la 329 sub 2  
Appartamento ai piani secondo e terzo individuato in catasto al Fg. 15, p.la 329 sub 2. L'u.i. fa parte di una palazzina a quattro elevazioni f.t. con accesso da vano scala interno quest'ultimo con portoncino su via Agrigento n. 76 (in catasto S.S. 118). L'immobile è situato nell'abitato di Marineo, in zona urbanistica B. Il piano 2 si compone di un corridoio-disimpegno (1), una camera (4), due ripostigli (3 e 5), una cucina (6), un wc con doccia (2). Completa l'appartamento un balcone (7) che affaccia su via Agrigento. Il piano 3 (raggiungibile attraverso una scaletta interna) si compone di un unico ambiente mansarda attualmente adibito a locale di sgombero e riserva idrica a servizio di tutti i piani in elevazione della palazzina. Si segnala la presenza di alcune cisterne e della copertura in cemento-amianto. Le stesse dovranno essere bonificate/smaltite. Un vano scala, che collega i piani in elevazione (fino al secondo), è rivestito in marmo con corrimano in legno. In merito alle rifiniture si riferisce quanto segue: i pavimenti sono prevalentemente in marmette di cemento e graniglia; il servizio igienico è con sanitari in porcellana; cucina e wc hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica; gli infissi interni sono in legno con o senza vetratura; quelli esterni in legno con vetro singolo e dotati di scuretti interni e persiana esterna in legno; gli intonaci interni sono al civile e completati con idropittura lavabile; gli impianti idrico, elettrico e fognario sono sia a vista che sotto traccia ed allacciati alle reti pubbliche ma non sono funzionanti. Non c'è sistema di riscaldamento ambienti. Il balcone è pavimentato con ceramica di piccolo formato e rifinito con soglie in marmo bianco, mentre il parapetto è in ferro verniciato. In conclusione si può dire che l'u.i. si presenta in scarse condizioni d'uso e di manutenzione e con evidenti carenze strutturali. Si richiedono dunque dei profondi interventi di consolidamento strutturale ed una ristrutturazione complessiva edilizia ed impiantistica. L'immobile è libero e non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo dei € 250,00. Per la Bonifica/smaltimento dei materiali in cemento amianto si stima un costo di € 4.500,00 comprensivo di pratiche amministrative, spese tecniche etc. Lo stesso risulta regolare essendo il fabbricato di costruzione antecedente al 1967 e non ci sono evidenze di interventi recenti che avrebbero necessitato di un qualsiasi titolo abilitativo. Si faccia riferimento agli elaborati grafici e fotografici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 329, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 17.640,00

Stante le caratteristiche riscontrate, rilevando le gravi carenze strutturali e la fatiscenza complessiva, si dovrebbe procedere con un consolidamento della muratura portante in quanto la demolizione (e ricostruzione) nuocerebbe alla u.i. di piano terra estranea alla procedura.

Alla luce di tanto si ritiene opportuno utilizzare come riferimento per la stima il valore unitario delle aree edificabili in zone urbanistiche B e C del comune di Marineo considerando che i maggiori costi per gli interventi in edifici esistenti rispetto ai cantieri in campo aperto delle nuove costruzioni, si equivalgono a quelli dell'impianto di nuove strutture fondali oltre agli oneri di urbanizzazione che nel nostro caso non sono dovuti (mantenendo la stessa destinazione d'uso).

Dalla ricerca effettuata l'intervallo di prezzo per aree edificabili in zona B o C è compreso tra 140 e 180 €/mq.

Considerato che la densità fondiaria nella nostra zona è di 5 mc/mq ed il nostro volume costruito è di circa 490 mc ne consegue che la superficie di area edificabile corrispondente è pari a  $490/5=98$  mq circa. Assumendo il valore unitario riscontrato in zona B si ha:  $98 \text{ mq} \times 180 \text{ €/mq} = 17.640,00 \text{ €}$

Facendo riferimento alla superficie commerciale dell'immobile di 138,15 mq ne deriva un valore unitario di 127,69 €/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 31 - Appartamento Marineo (PA) - via Agrigento 76 piani 2 e 3 p.la 329 sub 2	138,15 mq	127,69 €/mq	€ 17.640,00	100,00%	€ 17.640,00
				Valore di stima:	€ 17.640,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15%, dovuta alla non immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	15,00	%
Redazione APE	250,00	€
Spese per bonifica/smaltimento materiali in cemento-amianto al piano 3	4500,00	€
Spese per cancellazione delle formalità	623,00	€

**Valore finale di stima: € 10.000,00**



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 14

---

- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Marineo (PA) - via Agrigento 76 piani 2 e 3 p.la 329 sub 2  
Appartamento ai piani secondo e terzo individuato in catasto al Fg. 15, p.la 329 sub 2. L'u.i. fa parte di una palazzina a quattro elevazioni f.t. con accesso da vano scala interno quest'ultimo con portoncino su via Agrigento n. 76 (in catasto S.S. 118). L'immobile è situato nell'abitato di Marineo, in zona urbanistica B. Il piano 2 si compone di un corridoio-disimpegno (1), una camera (4), due ripostigli (3 e 5), una cucina (6), un wc con doccia (2). Completa l'appartamento un balcone (7) che affaccia su via Agrigento. Il piano 3 (raggiungibile attraverso una scaletta interna) si compone di un unico ambiente mansarda attualmente adibito a locale di sgombero e riserva idrica a servizio di tutti i piani in elevazione della palazzina. Si segnala la presenza di alcune cisterne e della copertura in cemento-amianto. Le stesse dovranno essere bonificate/smaltite. Un vano scala, che collega i piani in elevazione (fino al secondo), è rivestito in marmo con corrimano in legno. In merito alle rifiniture si riferisce quanto segue: i pavimenti sono prevalentemente in marmette di cemento e graniglia; il servizio igienico è con sanitari in porcellana; cucina e wc hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica; gli infissi interni sono in legno con o senza vetratura; quelli esterni in legno con vetro singolo e dotati di scuretti interni e persiana esterna in legno; gli intonaci interni sono al civile e completati con idropittura lavabile; gli impianti idrico, elettrico e fognario sono sia a vista che sotto traccia ed allacciati alle reti pubbliche ma non sono funzionanti. Non c'è sistema di riscaldamento ambienti. Il balcone è pavimentato con ceramica di piccolo formato e rifinito con soglie in marmo bianco, mentre il parapetto è in ferro verniciato. In conclusione si può dire che l'u.i. si presenta in scarse condizioni d'uso e di manutenzione e con evidenti carenze strutturali. Si richiedono dunque dei profondi interventi di consolidamento strutturale ed una ristrutturazione complessiva edilizia ed impiantistica. L'immobile è libero e non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo dei € 250,00. Per la Bonifica/smaltimento dei materiali in cemento amianto si stima un costo di € 4.500,00 comprensivo di pratiche amministrative, spese tecniche etc. Lo stesso risulta regolare essendo il fabbricato di costruzione antecedente al 1967 e non ci sono evidenze di interventi recenti che avrebbero necessitato di un qualsiasi titolo abilitativo. Si faccia riferimento agli elaborati grafici e fotografici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 329, Sub. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRG approvato con D.A. n. 840 del 03/07/1989. L'u.i. rientra in zona urbanistica B.

**Prezzo base d'asta: € 10.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 170/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.000,00**

<b>Bene N° 31 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Marineo (PA) - via Agrigento 76 piani 2 e 3 p.la 329 sub 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 329, Sub. 2, Categoria A4	<b>Superficie</b>	138,15 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato di cui l'u.i. fa parte si presenta in condizioni molto precarie sia da un punto di vista strutturale che da quello dello stato d'uso. Tutto il fabbricato necessita un profondo intervento di ristrutturazione (consolidamento della muratura portante, infissi, impianti, finiture, etc.) ritenendo esclusa la demolizione e ricostruzione che potrebbe arrecare nocumento all'u.i. di piano terra estranea alla procedura. Anche l'u.i. in argomento si presenta in condizioni fatiscenti.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento ai piani secondo e terzo individuato in catasto al Fg. 15, p.la 329 sub 2. L'u.i. fa parte di una palazzina a quattro elevazioni f.t. con accesso da vano scala interno quest'ultimo con portoncino su via Agrigento n. 76 (in catasto S.S. 118). L'immobile è situato nell'abitato di Marineo, in zona urbanistica B. Il piano 2 si compone di un corridoio-disimpegno (1), una camera (4), due ripostigli (3 e 5), una cucina (6), un wc con doccia (2). Completa l'appartamento un balcone (7) che affaccia su via Agrigento. Il piano 3 (raggiungibile attraverso una scaletta interna) si compone di un unico ambiente mansarda attualmente adibito a locale di sgombero e riserva idrica a servizio di tutti i piani in elevazione della palazzina. Si segnala la presenza di alcune cisterne e della copertura in cemento-amianto. Le stesse dovranno essere bonificate/smaltite. Un vano scala, che collega i piani in elevazione (fino al secondo), è rivestito in marmo con corrimano in legno. In merito alle rifiniture si riferisce quanto segue: i pavimenti sono prevalentemente in marmette di cemento e graniglia; il servizio igienico è con sanitari in porcellana; cucina e wc hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica; gli infissi interni sono in legno con o senza vetratura; quelli esterni in legno con vetro singolo e dotati di scuretti interni e persiana esterna in legno; gli intonaci interni sono al civile e completati con idropittura lavabile; gli impianti idrico, elettrico e fognario sono sia a vista che sotto traccia ed allacciati alle reti pubbliche ma non sono funzionanti. Non c'è sistema di riscaldamento ambienti. Il balcone è pavimentato con ceramica di piccolo formato e rifinito con soglie in marmo bianco, mentre il parapetto è in ferro verniciato. In conclusione si può dire che l'u.i. si presenta in scarse condizioni d'uso e di manutenzione e con evidenti carenze strutturali. Si richiedono dunque dei profondi interventi di consolidamento strutturale ed una ristrutturazione complessiva edilizia ed impiantistica. L'immobile è libero e non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo dei € 250,00. Per la Bonifica/smaltimento dei materiali in cemento amianto si stima un costo di € 4.500,00 comprensivo di pratiche amministrative, spese tecniche etc. Lo stesso risulta regolare essendo il fabbricato di costruzione antecedente al 1967 e non ci sono evidenze di interventi recenti che avrebbero necessitato di un qualsiasi titolo abilitativo. Si faccia riferimento agli elaborati grafici e fotografici.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

