

LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Marineo (PA) - via Agrigento 76 piano 1 p.lla 329 sub 4



Sub 4, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento al piano primo individuato in catasto al Fg. 15, p.lla 329 sub 4.

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 via Agrigento 54).

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

Si compone di un ingresso (1), due camere (2, 6), un wc con bagno (7), un disimpegno (5), un wc con anti wc (4, 3). Completa l'appartamento un balcone (8) che affaccia su via Agrigento.

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 in ceramica; il servizio igienico è con sanitari in porcellana; il wc con bagno ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica; gli infissi interni sono in legno tamburato; quelli esterni in legno con vetro singolo e dotati di scurettili interni in legno; gli intonaci interni sono al civile e completati con idropittura lavabile; gli impianti idrico, elettrico e fognario sono sotto traccia ed allacciati alle reti pubbliche. 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 sufficienti condizioni d'uso e di manutenzione anche se l'intero fabbricato soffre di evidenti carenze strutturali.

Sono necessarie delle opere per la rimozione delle cause di infiltrazione nel wc 4 ed i conseguenti ripristini interni. Si richiede altresì l'adeguamento dell'impianto elettrico e la sostituzione degli infissi esterni.

Per tali lavori si stima una spesa di € 5.000,00.

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.

Lo stesso risulta regolare essendo il fabbricato di costruzione antecedente al 1967. Alcune piccole differenze nella



tramezzatura interna rispetto alla planimetria catastale dovranno essere regolarizzate.
Per la quantificazione delle spese vedasi paragrafo sulla regolarità edilizia ed elaborati grafici.

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 1	64,00 mq	69,50 mq	1	69,50 mq	2,75 m	1
Balcone scoperto piano 1	1,80 mq	1,80 mq	0,25	0,45 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				69,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,95 mq		

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 ragguaglio (Codice delle valutazioni immobiliari). L'u.i. è stata considerata per come regolarizzabile (a sistemazione ultimata) e con le modifiche congruenti con i titoli abilitativi.



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	4		A4					1	

Corrispondenza catastale

L'ubicazione risulta via Agrigento 54 anzichè via Agrigento 76.

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto rilevato.

Regularizzabile mediante DOCFA (variazione per diversa distribuzione interna). La spesa è stimata in € 600,00

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 nocimento all'u.i. di piano terra estranea alla procedura. Il nostro immobile tuttavia si presenta in condizioni sufficienti per essere abitato operando alcuni indispensabili interventi quali la rimozione delle cause dell'infiltrazione dal soffitto del wc 4 e le relative opere di risanamento interno, un adeguamento elettrico e la sostituzione degli infissi esterni.

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.la 329 Sub 4, via Agrigento n. 76
Piano primo di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. con accesso da vano scala interno.
Esposizione: N-O e S-O
Altezza interna utile: 2,75 m
Str. verticali/orizzontali: in muratura
Solai: in latero-cemento
Pareti e soffitto: intonacati al civile finiti con idropittura
Pavimentazione interna: in ceramica
Rivestimento wc: ceramica
Sanitari: in porcellana
Infissi esterni: in legno con vetro singolo e dotati scuretti interni in legno
Infissi interni: in legno
Scale: interna (dal vano scala) rivestita in marmo con corrimano in legno
Impianto elettrico: sotto traccia, manca di dichiarazione di conformità
Impianto idrico: sotto traccia, 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 sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1) variazioni di tramezzature e bucatore interne (evidenze sulla planimetria catastale);

Descrizione delle opere da sanare: Per quanto riguarda le difformità relative alla variazione della tramezzatura, le stesse verranno mantenute.

CILA per regolarizzazione: € 1.000,00

Spese tecniche ed accessorie: € 800,00

Oneri Totali: € 1.800,00.

In allegato si evincono le difformità riscontrate attraverso la tavola di confronto tra lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto e lo stato di progetto depositato in catasto.



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 15

- Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Marineo (PA) - via Agrigento 76 piano 1 p.lla 329 sub 4
Appartamento al piano primo individuato in catasto al Fg. 15, p.lla 329 sub 4. 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 via Agrigento 54). L'immobile è situato nell'abitato di Marineo, in zona urbanistica B. Si compone di un ingresso (1), due camere (2, 6), un wc con bagno (7), un disimpegno (5), un wc con anti wc (4, 3). Completa l'appartamento un balcone (8) che affaccia su via Agrigento. 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 in ceramica; il servizio igienico è con sanitari in porcellana; il wc con bagno ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica; gli infissi interni sono in legno tamburato; quelli esterni in legno con vetro singolo e dotati di scuretti interni in legno; gli intonaci interni sono al civile e completati con idropittura lavabile; gli impianti idrico, elettrico e fognario sono sotto traccia ed allacciati alle reti pubbliche. 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 sufficienti condizioni d'uso e di manutenzione anche se l'intero fabbricato soffre di evidenti carenze strutturali. Sono necessarie delle opere per la rimozione delle cause di infiltrazione nel wc 4 ed i conseguenti ripristini interni. Si richiede altresì l'adeguamento dell'impianto elettrico e la sostituzione degli infissi esterni. Per tali lavori si stima una spesa di € 5.000,00. 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. Lo stesso risulta regolare essendo il fabbricato di costruzione antecedente al 1967. Alcune piccole differenze nella tramezzatura interna rispetto alla planimetria catastale dovranno essere regolarizzate. Per la quantificazione delle spese vedasi paragrafo sulla regolarità edilizia ed elaborati grafici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 329, Sub. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 25.531,75

Stante le caratteristiche riscontrate, rilevando le carenze strutturali del fabbricato ma riconoscendo che l'appartamento ha subito un certo restyling si ritiene congruo utilizzare il valore medio OMI per la categoria Abitazioni di tipo economico, salvo eventuali decurtazioni dovute a ripristini e migliorie necessarie.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 32 - Appartamento Marineo (PA) - via Agrigento 76 piano 1 p.lla 329 sub 4	69,95 mq	365,00 €/mq	€ 25.531,75	100,00%	€ 25.531,75
				Valore di stima:	€ 25.531,75

Deprezamenti

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	€
Lavori di ripristino, adeguamento impianto elettrico e sostituzione infissi	5000,00	€
Spese per regolarizzazione opere difformi	1800,00	€
DOCFA per variazione catastale	600,00	€
Spese per cancellazione delle formalità	623,00	€

Valore finale di stima: € 13.500,00



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 15

- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Marineo (PA) - via Agrigento 76 piano 1 p.lla 329 sub 4
Appartamento al piano primo individuato in catasto al Fg. 15, p.lla 329 sub 4. 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 via Agrigento 54). L'immobile è situato nell'abitato di Marineo, in zona urbanistica B. Si compone di un ingresso (1), due camere (2, 6), un wc con bagno (7), un disimpegno (5), un wc con anti wc (4, 3). Completa l'appartamento un balcone (8) che affaccia su via Agrigento. 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 in ceramica; il servizio igienico è con sanitari in porcellana; il wc con bagno ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica; gli infissi interni sono in legno tamburato; quelli esterni in legno con vetro singolo e dotati di scuretti interni in legno; gli intonaci interni sono al civile e completati con idropittura lavabile; gli impianti idrico, elettrico e fognario sono sotto traccia ed allacciati alle reti pubbliche. 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 sufficienti condizioni d'uso e di manutenzione anche se l'intero fabbricato soffre di evidenti carenze strutturali. Sono necessarie delle opere per la rimozione delle cause di infiltrazione nel wc 4 ed i conseguenti ripristini interni. Si richiede altresì l'adeguamento dell'impianto elettrico e la sostituzione degli infissi esterni. Per tali lavori si stima una spesa di € 5.000,00. 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. Lo stesso risulta regolare essendo il fabbricato di costruzione antecedente al 1967. Alcune piccole differenze nella tramezzatura interna rispetto alla planimetria catastale dovranno essere regolarizzate. Per la quantificazione delle spese vedasi paragrafo sulla regolarità edilizia ed elaborati grafici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 329, Sub. 4, 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: € 13.500,00



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

LOTTO 15 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.500,00

Bene N° 32 - Appartamento			
Ubicazione:	Marineo (PA) - via Agrigento 76 piano 1 p.la 329 sub 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 329, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	69,95 mq
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. Il nostro immobile tuttavia si presenta in condizioni sufficienti per essere abitato operando alcuni indispensabili interventi quali la rimozione delle cause dell'infiltrazione dal soffitto del wc 4 e le relative opere di risanamento interno, un adeguamento elettrico e la sostituzione degli infissi esterni.		
Descrizione:	Appartamento al piano primo individuato in catasto al Fg. 15, p.la 329 sub 4. 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 via Agrigento 54). L'immobile è situato nell'abitato di Marineo, in zona urbanistica B. Si compone di un ingresso (1), due camere (2, 6), un wc con bagno (7), un disimpegno (5), un wc con anti wc (4, 3). Completa l'appartamento un balcone (8) che affaccia su via Agrigento. 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 in ceramica; il servizio igienico è con sanitari in porcellana; il wc con bagno ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica; gli infissi interni sono in legno tamburato; quelli esterni in legno con vetro singolo e dotati di scuretti interni in legno; gli intonaci interni sono al civile e completati con idropittura lavabile; gli impianti idrico, elettrico e fognario sono sotto traccia ed allacciati alle reti pubbliche. 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 sufficienti condizioni d'uso e di manutenzione anche se l'intero fabbricato soffre di evidenti carenze strutturali. Sono necessarie delle opere per la rimozione delle cause di infiltrazione nel wc 4 ed i conseguenti ripristini interni. Si richiede altresì l'adeguamento dell'impianto elettrico e la sostituzione degli infissi esterni. Per tali lavori si stima una spesa di € 5.000,00. 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. Lo stesso risulta regolare essendo il fabbricato di costruzione antecedente al 1967. Alcune piccole differenze nella tramezzatura interna rispetto alla planimetria catastale dovranno essere regolarizzate. Per la quantificazione delle spese vedasi paragrafo sulla regolarità edilizia ed elaborati grafici.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

