
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferraro Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 12.203,00	13

INCARICO

All'udienza del 11/04/2024, il sottoscritto Arch. Ferraro Angelo, PEC angelo.ferraro@archiworldpec.it, Tel. 3299781222, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale ubicato a Petralia Sottana (PA) - Corso Paolo Agliata **** Omissis ****, piano Terra

DESCRIZIONE

L'immobile in questione si trova nel suggestivo centro storico di Petralia Sottana, precisamente al numero **** Omissis **** di Corso Paolo Agliata. Occupa una superficie di poco più 40 metri quadrati circa e attualmente è utilizzato come spazio commerciale. Si trova in un ambiente caratteristico, circondato da edifici d'epoca e vie pavimentate. La sua collocazione centrale garantisce grande visibilità e accessibilità ai vari servizi. Immersa nel contesto del Parco delle Madonie, Petralia Sottana è un incantevole paese dove la storia incontra la natura, creando un ambiente di rara bellezza.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale ubicato a Petralia Sottana (PA) - Corso Paolo Agliata **** Omissis ****, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In data 22/05/2024, il CTU ha regolarmente trasmesso alla Cancelleria il modulo di verifica della documentazione, come previsto dall'art. 567 c.p.c. Nel corso del primo sopralluogo, è stata comunicata al debitore la data di fissazione della prima udienza ex art. 569 c.p.c., finalizzata all'autorizzazione della vendita, come da verbale.

Il pignoramento è stato notificato il 26/01/2024 e trascritto il 04/03/2024 (R.G. 10731 - R.P. 8436). Non risultano pignoramenti precedenti o contestuali. La documentazione relativa ai titoli di acquisto degli ultimi vent'anni è completa. Il creditore ha depositato una certificazione notarile del dominio storico ventennale, redatta il 04/03/2024 dal Notaio Tiecco. Il titolo di acquisto dell'esecutato è un atto di compravendita del 06/08/2015, regolarmente trascritto.

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.

CONFINI

Il lotto in questione è un'unità immobiliare situata al piano terra di un edificio con diverse unità abitative. La sua facciata principale si affaccia direttamente su Corso Paolo Agliata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale	27,40 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

All'interno dell'immobile sottoposto ad esecuzione, sono state rilevate diverse altezze interne, variabili a causa della presenza di controsoffitti. Le misure rilevate oscillano tra i 2,48 m e i 2,60 m. Sollevando un pannello del controsoffitto, è stata rilevata un'altezza libera di circa 2,70 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/2001 al 06/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 223, Sub. 2 Categoria C1 Cl.3 Superficie catastale 24 mq
Dal 06/08/2015 al 30/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 223, Sub. 2 Categoria C1 Cl.3, Cons. 24 Superficie catastale 43 mq Rendita € 549,10 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	MU	223	2		C1	3	24	43 mq	549,1 €	T		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dopo aver analizzato la documentazione catastale, la visura storica e la planimetria catastale, e aver effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico durante il sopralluogo, è stata redatta la restituzione grafica dello stato di fatto dell'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare. Si evidenzia che:

Lo stato dei luoghi dei beni in oggetto risulta conforme a quanto depositato nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate (cfr. allegati 5 e 6).

La sovrapposizione dell'estratto di mappa con l'immagine satellitare risulta coincidere (cfr. allegato 4).

Tuttavia, si sottolinea che vi sono alcune difformità per quanto riguarda la distribuzione interna tra i grafici depositati presso il catasto e quanto rilevato sul posto. Inoltre, il numero civico riportato nelle visure catastali è errato (45 anziché 55).

Nel corso del sopralluogo, e nella successiva restituzione grafica del rilievo planimetrico, si sono accertati alcune difformità, fra la planimetrica catastale e lo stato dei luoghi. (cfr.all.5 e 8) Le difformità posso essere regolamentate attraverso D.O.C.F.A. un documento per aggiornare la documentazione catastale del fabbricato. Costo stimato comprensivo di spese tecniche € 700,00

STATO CONSERVATIVO

La facciata mostra un evidente deterioramento dovuto all'umidità di risalita, con l'intonaco danneggiato che necessita di stuccatura e ritocchi. Gli interni presentano segni di usura, con pavimenti che richiedono riparazioni e alcune parti ricoperte da una guaina di materiale plastico. Il soffitto evidenzia segni di degrado, come si può notare dalla disconnessione di un pannello del controsoffitto, e necessita di un intervento di ripristino completo. Le porte, in condizioni precarie, presentano difetti che compromettono l'estetica e la funzionalità, richiedendo sostituzione o manutenzione approfondita. Mancano i servizi igienici a norma.

PARTI COMUNI

L'immobile, situato in un contesto architettonico, presenta caratteristiche di indipendenza rispetto alle altre unità immobiliari dello stabile, pur condividendo con esse le strutture portanti fondamentali per la stabilità dell'edificio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le indagini preliminari, complicate dalla mancanza di documentazione d'archivio e dalle finiture attuali, non permettono di definire completamente le caratteristiche costruttive originarie. Tuttavia, l'analisi visiva dei tratti esposti, insieme alla tipologia costruttiva tipica della zona, suggerisce una struttura muraria probabilmente in pietra locale, con eleganti coperture in coppi siciliani. L'altezza interna utile varia attualmente tra 2,40 m e 2,60 m all'intradosso del controsoffitto. Spostando uno dei pannelli del controsoffitto, distanziato circa 30 cm dal soffitto, si rileva un'altezza dell'intradosso di circa 2,70 m da terra. È importante notare che l'intradosso del soffitto non presenta una superficie regolare, così come la pavimentazione in alcuni punti. La pavimentazione in graniglia, in parte ricoperta da guaina plastica, testimonia interventi di rifacimento. Gli impianti, privi di certificazioni, necessitano di un completo rifacimento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato, il quale svolge al suo interno un'attività commerciale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/08/2015 al 04/03/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Minutella	06/08/2015	19274	9822
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

				32810	25004
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.

Al signor **** Omissis **** il bene è pervenuto dai signori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****. Il bene è pervenuto ai signori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** tramite:

• Testamento olografo di **** Omissis ****, nata a Petralia Sottana l'**** Omissis **** e deceduta il **** Omissis ****, depositato e pubblicato con verbale del Notaio **** Omissis **** in data **** Omissis ****, repertorio **** Omissis ****. La de cuius ha nominato eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****. La pubblicazione del testamento non risulta trascritta.

• Successione presentata all'Ufficio del Registro di Petralia Sottana al n. **** Omissis ****, volume 2001, in morte di **** Omissis ****, nata a Petralia Sottana l'**** Omissis **** e deceduta il **** Omissis ****, che ha nominato eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/3 ciascuno. Bene in Petralia Sottana al foglio **** Omissis **** mappale **** Omissis **** subalterno **** Omissis ****. La successione non risulta trascritta.

• Atto a rogito del Notaio **** Omissis **** di **** Omissis **** in data **** Omissis ****, repertorio **** Omissis ****, trascritto il **** Omissis **** ai nn. **** Omissis ****. Severino **** Omissis ****, nata ad **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** l'**** Omissis **** e **** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il **** Omissis ****, hanno tacitamente accettato l'eredità di **** Omissis ****, deceduta il **** Omissis ****. Bene in **** Omissis **** al foglio **** Omissis **** mappale **** Omissis **** subalterno **** Omissis ****.

Non risulta trascritta la successione di **** Omissis ****, deceduta il **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Atto
Iscritto a Palermo il 12/08/2015
Reg. gen. 32811 - Reg. part. 3692
Importo: € 56.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Data: 06/08/2015

N° repertorio: 19276

N° raccolta: 9823

Note: Come previsto dalla Legge 53/1994, il creditore procedente ha correttamente adempiuto all'obbligo di notifica ex art. 498 c.p.c., inviando a mezzo posta elettronica certificata, in data 03/04/2024, comunicazione al creditore ipotecario. Tale notifica risulta regolarmente documentata agli atti della causa.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 04/03/2024

Reg. gen. 10731 - Reg. part. 8436

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato a questa perizia, l'immobile oggetto della nostra valutazione si trova all'interno della zona storica del centro cittadino, così come definita dal vigente Piano di Fabbricazione.

Questa zona è caratterizzata da una normativa specifica che regola gli interventi edilizi ammissibili. In particolare, sono consentiti, uffici, attività sociali, piccole botteghe e artigianato non rumoroso.

Tuttavia, è importante sottolineare alcune restrizioni. Le aree libere non possono essere destinate ad alcuna nuova costruzione finché non sarà approvato il Piano Particolareggiato del centro storico. Nel frattempo, sono ammessi solo interventi di ristrutturazione che rispettino le caratteristiche originali dell'edificio.

Per quanto riguarda le caratteristiche edilizie, la zona è classificata come ad alta densità, consentendo la presenza di cortili interni. Le distanze minime da rispettare tra gli edifici sono quelle già esistenti, evitando di creare nuovi volumi che alterino l'aspetto complessivo del quartiere.

L'altezza massima consentita per gli edifici è determinata in base a quella degli edifici circostanti, mentre il numero massimo di piani fuori terra è fissato a quattro, incluso il piano terra. Il rapporto di copertura tra edifici e terreno è pari a 1. Non sono ammesse costruzioni accessorie. Quanto sopra fatti salvi eventuali vincoli di ineducabilità derivanti dalle vigenti disposizioni nominative in materia (P.A.I., Boschi, etc.) di cui il proprietario è onerato della relativa verifica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Con una nota del 15 maggio 2024, allegata alla presente perizia, il Comune ha comunicato che non esistono pratiche edilizie relative all'immobile in questione, né a nome dell'attuale proprietario né dei precedenti. Situato nel centro storico, l'immobile non possiede alcun titolo abilitativo che ne giustifichi l'attuale destinazione d'uso.

Nonostante la categoria catastale C/1 suggerisca un utilizzo commerciale, la visura catastale non è un documento probatorio a tal fine. Tuttavia, il Certificato di Destinazione Urbanistica indica una compatibilità con il Piano di Fabbricazione per attività commerciali.

Per conferire all'immobile lo status di unità immobiliare a destinazione commerciale, è necessaria una procedura di trasformazione edilizia, dall'esito incerto, che comporterà l'esecuzione di interventi edilizi sistematici. Qualora tali interventi interessino parti strutturali o prospetti, sarà necessario ottenere il consenso degli altri proprietari dell'edificio e le relative autorizzazioni amministrative.

In definitiva, l'assenza di titoli edilizi e la configurazione attuale dell'immobile inducono a classificarlo, ai fini valutativi, come magazzino o locale di deposito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

La visura energetica depositata presso il catasto energetico regionale attesta che l'immobile rientra nella classe energetica G, la meno performante, con un valore di prestazione energetica globale di 122,32 kWh/m³ anno.

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** - Locale ubicato a Petralia Sottana (PA) - Corso Paolo Agliata 45, piano Terra
L'immobile in questione si trova nel suggestivo centro storico di Petralia Sottana, precisamente al numero **** Omissis **** di Corso Paolo Agliata. Occupa una superficie di poco più 40 metri quadrati circa e attualmente è utilizzato come spazio commerciale. Si trova in un ambiente caratteristico, circondato da edifici d'epoca e vie pavimentate. La sua collocazione centrale garantisce grande visibilità e accessibilità ai vari servizi. Immersa nel contesto del Parco delle Madonie, Petralia Sottana è un incantevole paese dove la storia incontra la natura, creando un ambiente di rara bellezza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 223, Sub. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 15.180,00

Alla luce delle considerazioni fatte nel paragrafo sulla regolarità edilizia si è deciso di valutare questo immobile come un magazzino, nonostante il suo precedente utilizzo commerciale. Questo perché, considerando le modifiche necessarie per adattarlo a un uso commerciale e i costi sostenuti per queste modifiche, il suo valore di mercato sarebbe inferiore rispetto a quello di un magazzino.

Per determinare il valore preciso, abbiamo utilizzato il metodo della stima sintetica, il più affidabile per questo tipo di valutazioni. Questo metodo consiste nel confrontare l'immobile in questione con altri simili già venduti sul mercato.

Abbiamo considerato diversi fattori, come la posizione geografica, le dimensioni, lo stato di conservazione, la presenza di impianti e le finiture. Abbiamo anche analizzato i prezzi medi di immobili simili presenti nelle zone vicine, consultando sia i dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia i prezzi pubblicati su vari portali immobiliari online.

Inoltre, abbiamo utilizzato uno strumento di mappatura dettagliato (GEOPOLI) per analizzare l'area circostante e capire come fattori come la presenza di servizi, infrastrutture e zone verdi potessero influenzare il valore dell'immobile.

Alla fine di questa analisi completa, abbiamo stimato un valore di €345,00 per metro quadro. Questo valore è stato ottenuto confrontando diverse fonti di dati e considerando tutte le caratteristiche specifiche dell'immobile.

Siamo convinti che questa stima sia accurata e affidabile, in quanto si basa su un metodo di valutazione rigoroso e su dati aggiornati e verificati. In sintesi, il valore che abbiamo ottenuto rappresenta il prezzo più probabile a cui l'immobile verrebbe venduto sul mercato attuale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale Petralia Sottana (PA) - Corso Paolo Agliata **** Omissis ****, piano Terra	44,00 mq	345,00 €/mq	€ 15.180,00	100,00%	€ 15.180,00
Valore di stima:					€ 15.180,00

Valore di stima: € 15.180,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
comparabilità e competitività dell'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato	15,00	%
Adeguamento difformità catastali	700,00	€

Valore finale di stima: € 12.203,00

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 29/08/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 - rilievo fotografico di n° 12 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 Petralia Sottana relativa l' immobile oggetto di esecuzione
- ✓ N° 8 - rilievo grafico
- ✓ N° 9 - copia certificato rilasciato dal Comune di Petralia Sottana
- ✓ N° 10 - valore quotazione immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale ubicato a Petralia Sottana (PA) - Corso Paolo Agliata **** Omissis ****, piano Terra
L'immobile in questione si trova nel suggestivo centro storico di Petralia Sottana, precisamente al numero **** Omissis **** di Corso Paolo Agliata. Occupa una superficie di poco più 40 metri quadrati circa e attualmente è utilizzato come spazio commerciale. Si trova in un ambiente caratteristico, circondato da edifici d'epoca e vie pavimentate. La sua collocazione centrale garantisce grande visibilità e accessibilità ai vari servizi. Immersa nel contesto del Parco delle Madonie, Petralia Sottana è un incantevole paese dove la storia incontra la natura, creando un ambiente di rara bellezza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 223, Sub. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato a questa perizia, l'immobile oggetto della nostra valutazione si trova all'interno della zona storica del centro cittadino, così come definita dal vigente Piano di Fabbricazione. Questa zona è caratterizzata da una normativa specifica che regola gli interventi edilizi ammissibili. In particolare, sono consentiti, uffici, attività sociali, piccole botteghe e artigianato non rumoroso. Tuttavia, è importante sottolineare alcune restrizioni. Le aree libere non possono essere destinate ad alcuna nuova costruzione finché non sarà approvato il Piano Particolareggiato del centro storico. Nel frattempo, sono ammessi solo interventi di ristrutturazione che rispettino le caratteristiche originali dell'edificio. Per quanto riguarda le caratteristiche edilizie, la zona è classificata come ad alta densità, consentendo la presenza di cortili interni. Le distanze minime da rispettare tra gli edifici sono quelle già esistenti, evitando di creare nuovi volumi che alterino l'aspetto complessivo del quartiere. L'altezza massima consentita per gli edifici è determinata in base a quella degli edifici circostanti, mentre il numero massimo di piani fuori terra è fissato a quattro, incluso il piano terra. Il rapporto di copertura tra edifici e terreno è pari a 1. Non sono ammesse costruzioni accessorie. Quanto sopra fatti salvi eventuali vincoli di ineducabilità derivanti dalle vigenti disposizioni nominative in materia (P.A.I., Boschi, etc.) di cui il proprietario è onerato della relativa verifica.

Prezzo base d'asta: € 12.203,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.203,00

Bene N° 1 - Locale			
Ubicazione:	Petralia Sottana (PA) - Corso Paolo Agliata **** Omissis ****, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 223, Sub. 2, Categoria C1	Superficie	44,00 mq
Stato conservativo:	La facciata mostra un evidente deterioramento dovuto all'umidità di risalita, con l'intonaco danneggiato che necessita di stuccatura e ritocchi. Gli interni presentano segni di usura, con pavimenti che richiedono riparazioni e alcune parti ricoperte da una guaina di materiale plastico. Il soffitto evidenzia segni di degrado, come si può notare dalla disconnessione di un pannello del controsoffitto, e necessita di un intervento di ripristino completo. Le porte, in condizioni precarie, presentano difetti che compromettono l'estetica e la funzionalità, richiedendo sostituzione o manutenzione approfondita. Mancano i servizi igienici a norma.		
Descrizione:	L'immobile in questione si trova nel suggestivo centro storico di Petralia Sottana, precisamente al numero **** Omissis **** di Corso Paolo Agliata. Occupa una superficie di poco più 40 metri quadrati circa e attualmente è utilizzato come spazio commerciale. Si trova in un ambiente caratteristico, circondato da edifici d'epoca e vie pavimentate. La sua collocazione centrale garantisce grande visibilità e accessibilità ai vari servizi. Immersa nel contesto del Parco delle Madonie, Petralia Sottana è un incantevole paese dove la storia incontra la natura, creando un ambiente di rara bellezza.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato, il quale svolge al suo interno un'attività commerciale.		