

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pusateri Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni .....	9
Patti .....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta .....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 58/2024 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 26.115,75</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	18

## INCARICO

---

All'udienza del 10/05/2024, il sottoscritto Arch. Pusateri Francesco, con studio in Via Falcone e Borsellino, 73 - 90018 - Termini Imerese (PA), email francesco\_pusateri@libero.it, PEC francesco.pusateri@archiworldpec.it, Tel. 091 8115460, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Mini appartamento ubicato a Pollina (PA) - Viale Madonie 6, edificio D, scala A, interno 10, piano 1

## DESCRIZIONE

---

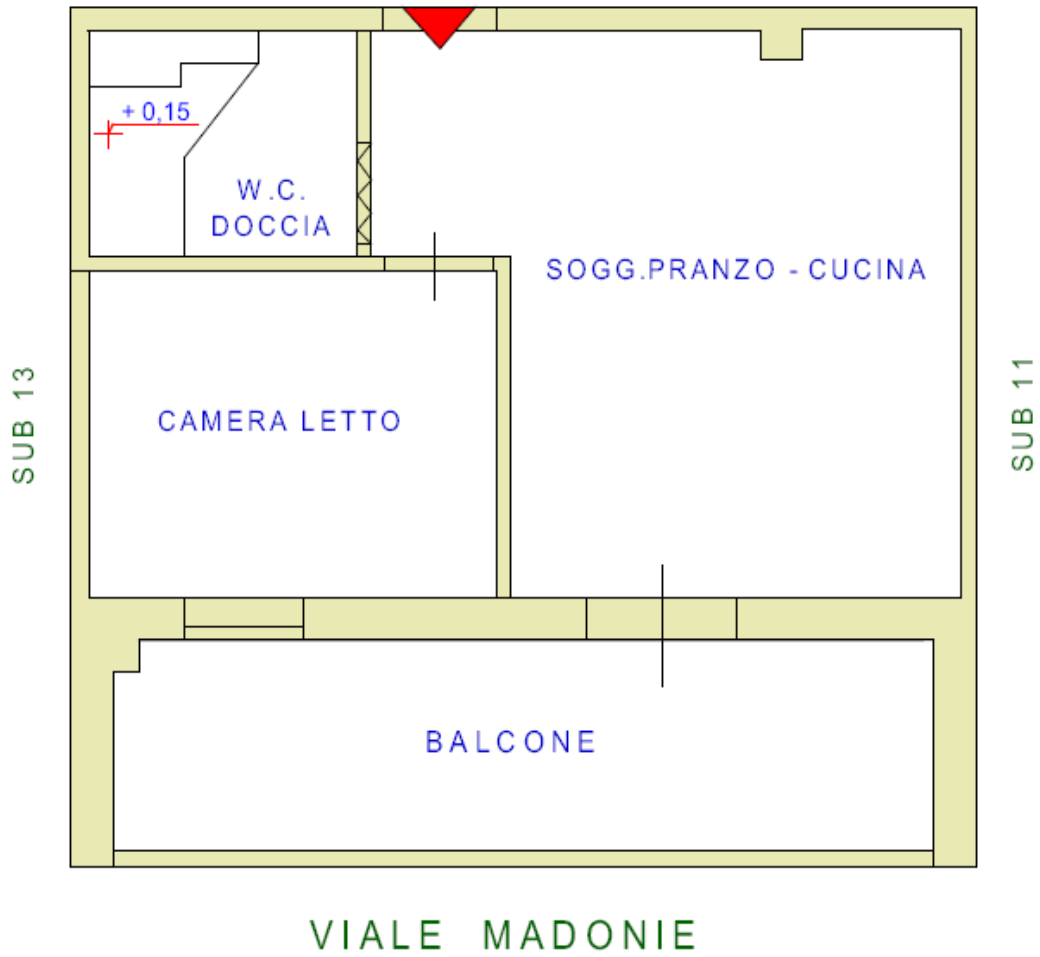
Il mini appartamento oggetto di esecuzione, è ubicato in una zona a destinazione residenziale di Finale di Pollina, località a vocazione turistica prevalentemente estiva, fraz. del Comune di Pollina; l'immobile è inserito all'interno di complesso condominiale denominato corpo "D" ubicato lungo il Viale Madonie, C/da "Difisa", con accesso dal corpo scala individuato col civ. 6, costituito da edifici in linea, formati da seminterrato e tre elevazioni fuori terra, con assenza di ascensore; l'area esterna, è costituita da fascia di terreno con piantumazione diversificata, di pertinenza condominiale, che funge da filtro tra la strada e il manufatto. La zona in generale è caratterizzata dalla presenza di verde e si trova nella parte alta dell'agglomerato, e dista in linea d'aria c.a. 300 m. dall'asse principale SS.113; in prossimità dell'immobile sono presenti: stazione dei CC., istituto tecnico; supermercato, impianti sportivi e piccolo anfiteatro. I parcheggi sono presenti sia lungo l'asse viario, sia in aree prospicienti il condominio.



LOCALIZZAZIONE IMMOBILE



DISIMPEGNO CONDOMINIALE



**RILIEVO STATO DI PERIZIA**



• **SINTESI FOTOFRAFICA**



**VIALETTA INGRESSO CONDOMINIO CON INDICAZIONE IMMOBILE**



**DETTAGLIO PORZIONE PROSPETTO E IMMOBILE**



**SOGGIORNO - PRANZO - CUCINA**



**ZONA CUCINA**



**CAMERA LETTO**



**WC - DOCCIA**



**ZONA CUCININO E PANNELLO A DEX**



**DETTAGLIO AMMALORAMENTO SUPERFICIE  
MURATURA INTERNA PARAPETTO**

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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** - Mini appartamento ubicato a Pollina (PA) - Viale Madonie 6, edificio D, scala A, interno 10, piano 1

## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina a Nord con disimpegno condominiale, a Sud con Viale Madonie, a Est con sub. 11; a Ovest con sub. 13

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	24,50 mq	29,90 mq	1	29,90 mq	2,72 m	1
Balcone incassato su prospetto	8,90 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	2,72 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>32,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>32,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/07/1989 al 06/05/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 614, Sub. 12 Categoria A3 Cl.7, Cons. 2,5 Rendita € 174,30 Piano Primo Graffato No
Dal 06/05/2004 al 19/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 614, Sub. 12 Categoria A3 Cl.7, Cons. 2,5 Rendita € 174,30 Piano Primo Graffato No
Dal 09/11/2015 al 18/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 614, Sub. 12 Categoria A3 Cl.7, Cons. 2,5 Superficie catastale 31 mq Rendita € 174,30 Piano Primo Graffato No

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

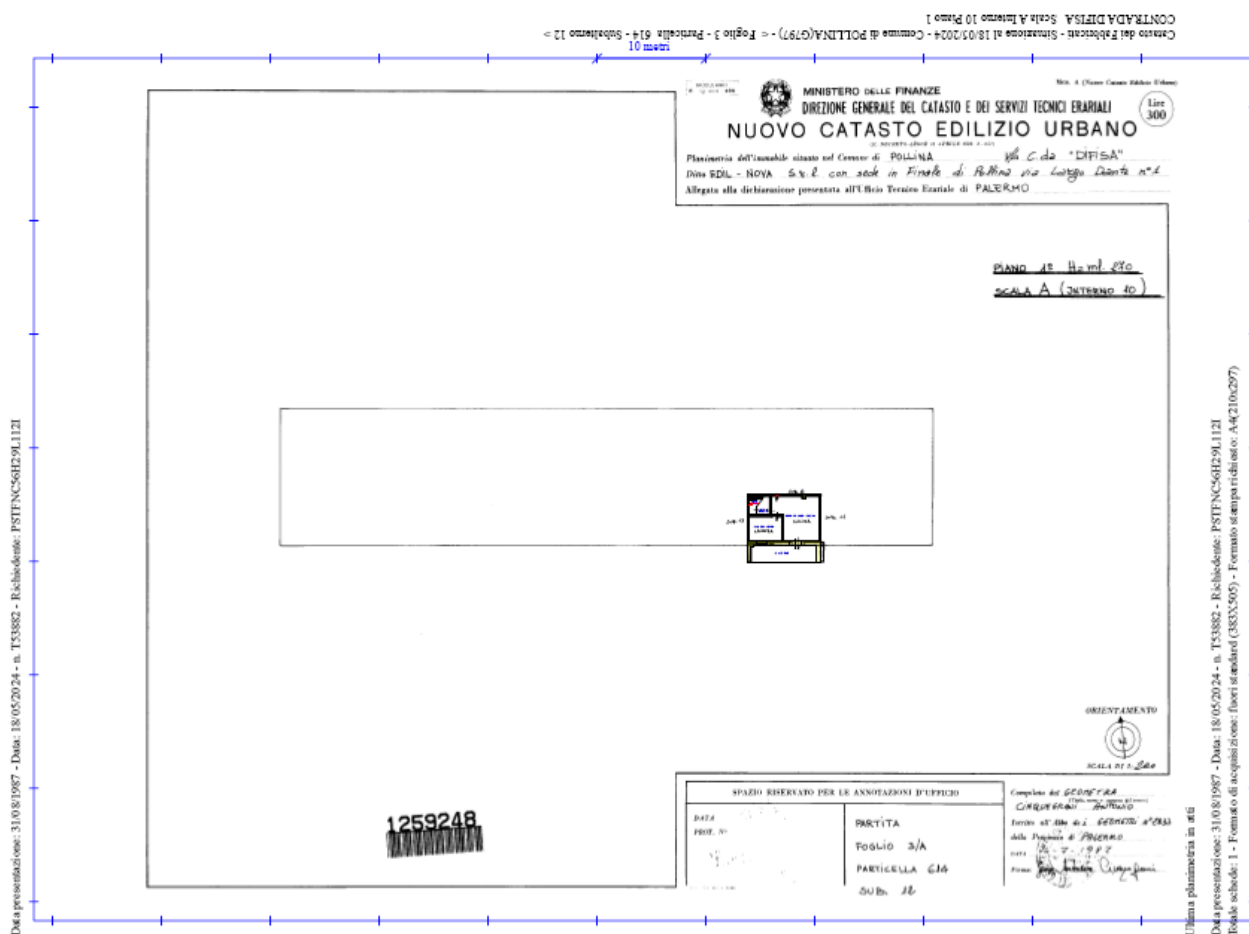
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	614	12		A3	7	2,5	31 mq	174,3 €	Primo	No

### Corrispondenza catastale

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

Da quanto potuto accertare; sussiste corrispondenza tra planimetria catastale, e planimetria stato di fatto.

Si evidenzia che; la planimetria agli atti catastali, del 31/08/1987, è stata trasferita in formato fuori standard; altresì, la planimetria presentata in perizia, al fine della verifica, è stata riportata alla scala di presentazione; al netto di qualche minima variazione, le due planimetrie risultano corrispondenti; tuttavia, ai fini della restituzione grafica la più attendibile, lo Scrivente prevede costi per acquisizione da parte dell'aggiudicatario di elaborato DOCFA-





## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata documentazione art.567 secondo comma c.p.c.

## PATTI

---

Non risultano contratti locazione in essere

## STATO CONSERVATIVO

---

Da quanto visivamente riscontrato, l'immobile in generale risulta in discreto stato di conservazione, tranne intonaco muretto interno terrazzino, che necessita di manutenzione. Per quanto concerne l'intero corpo edilizio, si evidenziano zone ammalorate sui prospetti condominiali, che necessitano di manutenzione straordinaria.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato fa parte di contesto condominiale e presenta parti comuni, quali muri di confine, con unità immobiliari sub. 11/13, oltre al muro confinante con corridoio disimpegno condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni in c.a.; esposizione Sud; altezza i.u.; m. 2,72; strutture verticali in c.a.; solai in latero-cemento; pavimentazione in ceramica; infissi esterni in alluminio anodizzato; porte interne in legno tamburato, porta a soffietto wc-doccia in pvc.; gli infissi risultano in discreto stato di manutenzione; impianti elettrico e idrico, sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Allo stato, l'immobile è occupato da debitore e coniuge

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/07/1989 al 06/05/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Barabbino Mario	02/07/1989	8172	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	27/07/1989	30489	22818
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/05/2004 al 19/06/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Renato Caruso	19/06/2007	54466	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		palermo	20/06/2007	47937	30515
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/06/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Renato Caruso	19/06/2007	54466	15902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Uff. di Palermo	20/06/2007	47937	30515
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Palermo ag. 3	19/06/2006	4188/1T			

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza verrà inserito in allegati

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 18/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Palermo il 18/07/2008  
Reg. gen. 43935 - Reg. part. 8650  
Quota: 397.500,00  
Importo: € 265.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 259.123,15  
Interessi: € 1.071,04  
Percentuale interessi: 2,39 %  
Data: 17/07/2008  
N° repertorio: 55276  
N° raccolta: 16379  
Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Palermo il 04/08/2015  
Reg. gen. 31362 - Reg. part. 3522  
Importo: € 25.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 62.075,19

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 12/04/2024  
Reg. gen. 18088 - Reg. part. 14438  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte del corpo edilizio denominato "D", ed insiste all'interno della zona Urbanistica "C" del PRG vigente, approvato con le seguenti delibere; n.31 del 05/07/1973; n.76 del 18/09/1974; inserito nel comparto classificato "CD1". In data 17 maggio 1989, con Decreto n. 2272; il territorio del Comune di Pollina è stato sottoposto a vincolo paesaggistico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

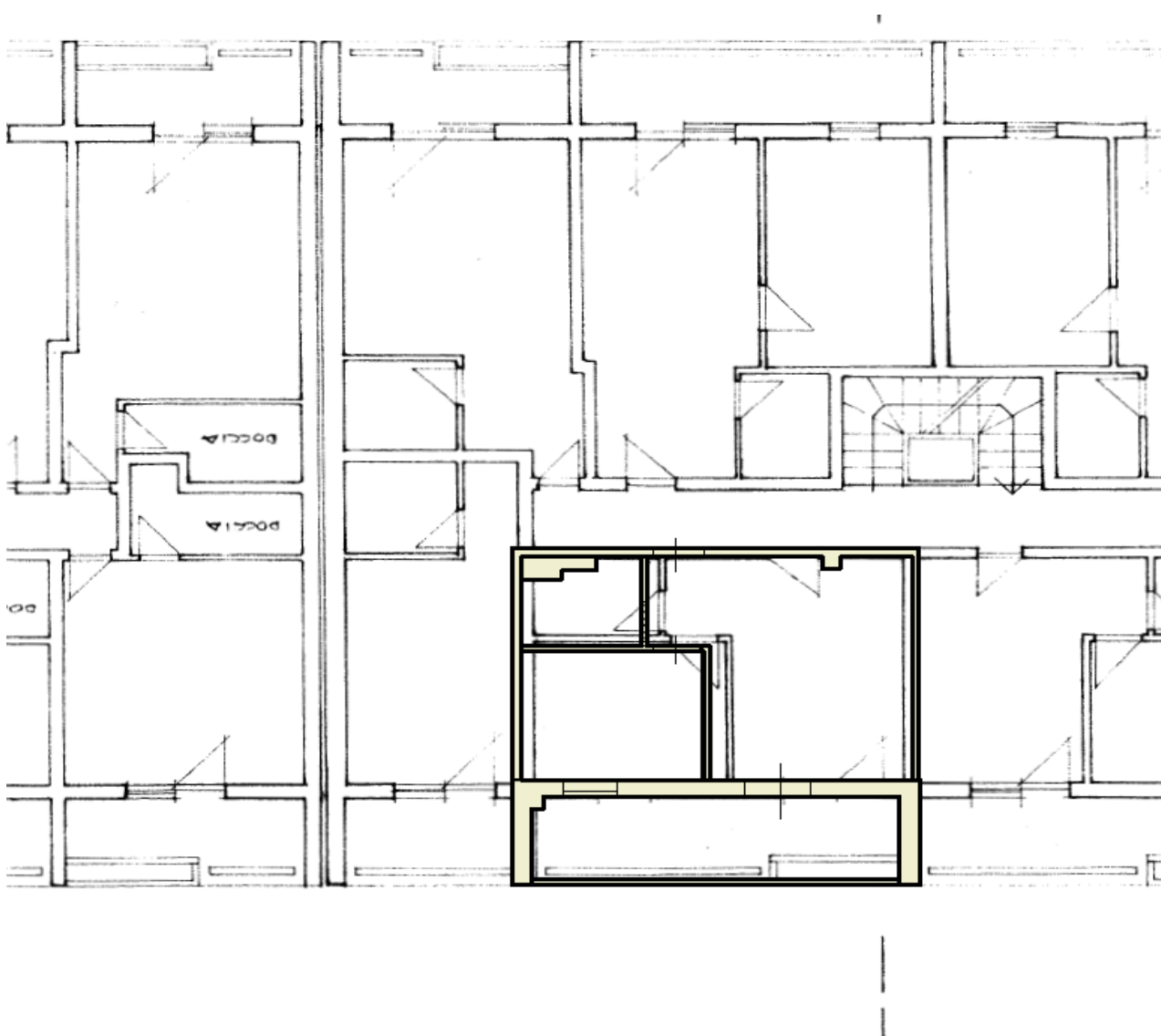
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici preposti, si registrano i seguenti dati: Concessione per esecuzione di opere, datata 18/03/1986, n. 238/86; Permesso di Abitabilità e di uso, del 15/04/1989, prot. 1651.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non 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.

Da quanto emerso dal sopralluogo, si evidenzia che; non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'autorizzazione edilizia, unica documentazione presente agli atti del Comune; nel merito, la difformità riguarda la distribuzione degli spazi interni e la dislocazione degli infissi esterni; tale difformità, allo stato di perizia, può essere sanata con richiesta di "CILA Tardiva", in riferimento art. 6, comma 2, D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; e D.P.R.31/2017- art.2 c.1; tramite pagamento di sanzione; art. 3 comma 5, della L.R. n. 16/2016; i cui costi verranno decurtati dal valore di stima; si specifica che, ulteriori oneri riguardo eventuali certificazioni e/o oneri tecnici; rimarranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Per quanto concerne la regolarizzazione degli impianti presenti, si precisa che; in considerazione che il permesso di abitabilità è stato rilasciato in data 15/04/1989; che alla suddetta data non era richiesta acquisizione delle relative certificazioni energetiche, in quanto la legge recante norme per la sicurezza degli impianti, è entrata in vigore il 05/Marzo/1990, n.46. Nel merito ad eventuale adeguamento dei suddetti impianti; elettrico ed idrico, si prevede redazione della "DIRI"-(Dichiarazione Rispondenza); ai sensi del D.M. 37/08, in materia di certificazioni degli impianti. Nello specifico, il costo indicativo delle certificazioni sarà decurtato dal valore di stima; altresì, si precisa che, eventuali costi di adeguamento, (allo stato non prevedibili), ritenuti necessari ai fini della sicurezza degli impianti esistenti, resteranno a carico dell'aggiudicatario. Per acquisizione del certificato energetico -"APE"; il costo sarà decurtato dal valore di stima. Altresì, allo stato, si registra la presenza di cucinino in muratura presente all'interno del terrazzino, che risulta abusivo; pertanto si prevede la demolizione del suddetto; altro elemento estraneo, è rappresentato da pannello in struttura leggera, di dimensioni, m. 1,10\*2,00 c.a., posizionato all'interno ringhiera parapetto terrazzino, che funge da protezione al suddetto cucinino, che risulta anch'esso elemento abusivo rispetto al prospetto autorizzato; nel caso specifico, si prevede smontaggio. Si evidenzia che; i relativi costi per eliminare i suddetti abusi, saranno indicati a corpo, e decurtati dal valore di stima. Si precisa altresì, che eventuali costi per trasporto a discarica, restano a carico dell'aggiudicatario.



SOVRAPPOSIZIONE PROGETTO CON RILIEVO IN GIALLO

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 145,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 464,96

Importo spese straordinarie già deliberate: € 829,29



Da quanto comunicato dall'Amm.re pro tempore si evince che allo stato risultano scadute e non pagate spese condominio dei seguenti anni;21/22 - 22/23 - 23/24; saldo complessivo aggiornato al 25/07/2024; altresì l'Amm/re evidenzia che; sono state deliberate spese straordinarie per rifacimento facciate, per una spesa di €. 1.829,29, di cui allo stato, l'esecutato ha versato la somma di €. 1.000,00; rimane sospesa la restante quota. Come dichiarato dall'Amm/re pro tempore, in atto non sono presenti procedimenti giudiziari nei confronti esecutato. In allegati, verbale assemblea condominio e dichiarazione Amm/re.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha proceduto alla formazione di lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Mini appartamento ubicato a Pollina (PA) - Viale Madonie 6, edificio D, scala A, interno 10, piano 1

Il mini appartamento oggetto di esecuzione, è ubicato in una zona a destinazione residenziale di Finale di Pollina, località a vocazione turistica prevalentemente estiva, fraz. del Comune di Pollina; l'immobile è inserito all'interno di complesso condominiale denominato corpo "D" ubicato lungo il Viale Madonie, C/da "Difisa", con accesso dal corpo scala individuato col civ. 6, costituito da edifici in linea, formati da seminterrato e tre elevazioni fuori terra, con assenza di ascensore; l'area esterna, è costituita da fascia di terreno con piantumazione diversificata, di pertinenza condominiale, che funge da filtro tra la strada e il manufatto. La zona in generale è caratterizzata dalla presenza di verde e si trova nella parte alta dell'agglomerato, e dista in linea d'aria c.a. 300 m. dall'asse principale SS.113; in prossimità dell'immobile sono presenti: stazione dei CC., istituto tecnico; supermercato, impianti sportivi e piccolo anfiteatro. I parcheggi sono presenti sia lungo l'asse viario, sia in aree prospicienti il condominio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 614, Sub. 12, Categoria A3, Graffato No L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Valore di stima del bene: € 29.610,00**

Per determinare il valore probabile di stima, in considerazione del dinamico mercato immobiliare della zona, si è ritenuto più attendibile ricercare dei prezzi presso fonti dirette, Agenzie Immobiliari di Cefalù; come da notizie acquisite dalle stesse, la località dove ricade il cespite risulta a vocazione turistica prevalentemente estiva; nello specifico, il sito dove è ubicato l'immobile risulta a destinazione residenziale. In relazione alla realtà immobiliare appena descritta, l'Esperto ha utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo, avvalendosi, sia dei valori dell'Agenzia delle Entrate (OMI), utilizzati esclusivamente come parametri di riferimento generici; sia dei valori acquisiti dalle suddette Agenzie, che di fatto registrano in modo diretto e continuativo tutti i flussi di potenziali compravendite, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili similari, presenti nell'area in oggetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Mini appartamento Pollina (PA) - Viale Madonie 6, edificio D, scala A, interno 10, piano 1	32,90 mq	900,00 €/mq	€ 29.610,00	100,00%	€ 29.610,00
				Valore di stima:	€ 29.610,00

**Valore di stima: € 29.610,00**

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - sanzione "CILA TARDIVA"	1000,00	€
Cert. "DIRI" (Dichiarazione Rispondenza) - compreso oneri fiscali	500,00	€
Oneri demolizione cucinino + smontaggio pannello	300,00	€
Certificazione "APE" - compreso oneri fiscali	400,00	€
Quote condominio insolute	1294,25	€

### **Valore finale di stima: € 26.115,75**

Per determinare il valore probabile di stima, in considerazione del dinamico mercato immobiliare della zona, si è ritenuto più attendibile ricercare dei prezzi presso fonti dirette, Agenzie Immobiliari di Cefalù; come da notizie acquisite dalle stesse, la località dove ricade il cespite risulta a vocazione turistica prevalentemente estiva; nello specifico, il sito dove è ubicato l'immobile risulta a destinazione residenziale. In relazione alla realtà immobiliare appena descritta, l'Esperto ha utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo, avvalendosi, sia dei valori dell'Agenzia delle Entrate (OMI), utilizzati esclusivamente come parametri di riferimento generici; sia di valori acquisiti dalle suddette Agenzie, che di fatto registrano in modo diretto e continuativo tutti i flussi di potenziali compravendite, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili simili, presenti nell'area in oggetto.

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.

Termini Imerese, li 21/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pusateri Francesco

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Mini appartamento ubicato a Pollina (PA) - Viale Madonie 6, edificio D, scala A, interno 10, piano 1  
Il mini appartamento oggetto di esecuzione, è ubicato in una zona a destinazione residenziale di Finale di Pollina, località a vocazione turistica prevalentemente estiva, fraz. del Comune di Pollina; l'immobile è inserito all'interno di complesso condominiale denominato corpo "D" ubicato lungo il Viale Madonie, C/da "Difisa", con accesso dal corpo scala individuato col civ. 6, costituito da edifici in linea, formati da seminterrato e tre elevazioni fuori terra, con assenza di ascensore; l'area esterna, è costituita da fascia di terreno con piantumazione diversificata, di pertinenza condominiale, che funge da filtro tra la strada e il manufatto. La zona in generale è caratterizzata dalla presenza di verde e si trova nella parte alta dell'agglomerato, e dista in linea d'aria c.a. 300 m. dall'asse principale SS.113; in prossimità dell'immobile sono presenti: stazione dei CC., istituto tecnico; supermercato, impianti sportivi e piccolo anfiteatro. I parcheggi sono presenti sia lungo l'asse viario, sia in aree prospicienti il condominio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 614, Sub. 12, Categoria A3, Graffato No L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione fa parte del corpo edilizio denominato "D", ed insiste all'interno della zona Urbanistica "C" del PRG vigente, approvato con le seguenti delibere; n.31 del 05/07/1973; n.76 del 18/09/1974; inserito nel comparto classificato "CD1". In data 17 maggio 1989, con Decreto n. 2272; il territorio del Comune di Pollina è stato sottoposto a vincolo paesaggistico.

**Prezzo base d'asta: € 26.115,75**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 58/2024 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.115,75**

---

<b>Bene N° 1 - Mini appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pollina (PA) - Viale Madonie 6, edificio D, scala A, interno 10, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Mini appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 614, Sub. 12, Categoria A3, Graffato No	<b>Superficie</b>	32,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Da quanto visivamente riscontrato, l'immobile in generale risulta in discreto stato di conservazione, tranne intonaco muretto interno terrazzino, che necessita di manutenzione. Per quanto concerne l'intero corpo edilizio, si evidenziano zone ammalorate sui prospetti condominiali, che necessitano di manutenzione straordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	Il mini appartamento oggetto di esecuzione, è ubicato in una zona a destinazione residenziale di Finale di Pollina, località a vocazione turistica prevalentemente estiva, fraz. del Comune di Pollina; l'immobile è inserito all'interno di complesso condominiale denominato corpo "D" ubicato lungo il Viale Madonie, C/da "Difesa", con accesso dal corpo scala individuato col civ. 6, costituito da edifici in linea, formati da seminterrato e tre elevazioni fuori terra, con assenza di ascensore; l'area esterna, è costituita da fascia di terreno con piantumazione diversificata, di pertinenza condominiale, che funge da filtro tra la strada e il manufatto. La zona in generale è caratterizzata dalla presenza di verde e si trova nella parte alta dell'agglomerato, e dista in linea d'aria c.a. 300 m. dall'asse principale SS.113; in prossimità dell'immobile sono presenti: stazione dei CC., istituto tecnico; supermercato, impianti sportivi e piccolo anfiteatro. I parcheggi sono presenti sia lungo l'asse viario, sia in aree prospicienti il condominio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Palermo il 18/07/2008  
Reg. gen. 43935 - Reg. part. 8650  
Quota: 397.500,00  
Importo: € 265.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 259.123,15  
Interessi: € 1.071,04  
Percentuale interessi: 2,39 %  
Data: 17/07/2008  
N° repertorio: 55276  
N° raccolta: 16379  
Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Palermo il 04/08/2015  
Reg. gen. 31362 - Reg. part. 3522  
Importo: € 25.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 62.075,19

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 12/04/2024  
Reg. gen. 18088 - Reg. part. 14438  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*