

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Butticcè Calogero, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2024 del R.G.E.

promossa da

IFIS NPL INVESTING S.p.A. (IFIS NPL S.P.A.)
e per essa IFIS NPL SERVICING S.P.A.
Codice fiscale: 04570150278
sede legale via Terraglio n.63 Venezia-Mestre

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Nato a Palermo (PA) il [REDACTED]

residente in [REDACTED] Palermo (PA)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Autorimessa (cat. C/6) ubicato a Roccamena (Pa) via Giacomo Matteotti, n.25, piano T censito al Catasto fabbricati del Comune Roccamena (Pa) foglio 13, part. 2119, sub. 1
- **Bene N° 2** - Abitazione di tipo popolare (cat. A/4) ubicato a Roccamena (Pa) via Giacomo Matteotti, n.23, piano T, 1, 2, 3 censito al Catasto fabbricati del Comune Roccamena (Pa) foglio 13, part. 2119, sub. 2



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	11
Stato conservativo	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima Lotto Unico	17
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3/2024 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.300,00	21

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 20/06/2024, il sottoscritto Arch. Butticè Calogero veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Autorimessa (cat. C/6) ubicato a Roccamena (Pa) via Giacomo Matteotti, n.25, piano T censito al Catasto fabbricati del Comune Roccamena (Pa) foglio 13, part. 2119, sub. 1
- **Bene N° 2** – Abitazione di tipo popolare (cat. A/4) ubicato a Roccamena (Pa) via Giacomo Matteotti, n.23, piano T, 1, 2, 3 censito al Catasto fabbricati del Comune Roccamena (Pa) foglio 13, part. 2119, sub. 2

I Beni suddetti verranno trattati in un'unico Lotto:

- **Lotto Unico:** Bene N° 1

Bene N° 2-

DESCRIZIONE

I beni N.1 e N.2 costituiscono una piccola palazzina residenziale "casa a schiera" di quattro elevazioni fuori terra sito in via Giacomo Matteotti n.25,23.

Il bene 1 è un'autorimessa (cat. C/6) composto al piano terra da un unico ambiente.

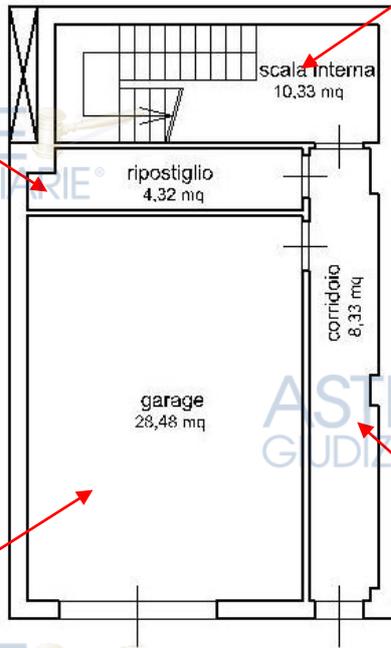
Il bene 2 è un'Abitazione di tipo popolare (cat. A/4) composto al piano terra della scala interna di accesso al primo piano e da un piccolo ripostiglio. al piano primo un piccolo corridoio, una cucina soggiorno, un wc bagno, al piano secondo da un disimpegno, un wc doccia, un ripostiglio, una camera letto matrimoniale, una cameretta, al piano terzo di una stanza e un sottotetto non abitabile.

La palazzina non risulta realizzata 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.

I beni suddetti insistono in una zona caratterizzata da palazzine con le stesse caratteristiche, normata dal nuovo P.R.G. Zone omogenea di tipo "A" (zona Urbana Storica area di interesse storico, ambientale e archeologico) con presenza di ogni tipo attività commerciali. Risultano buoni i servizi primari e secondari.

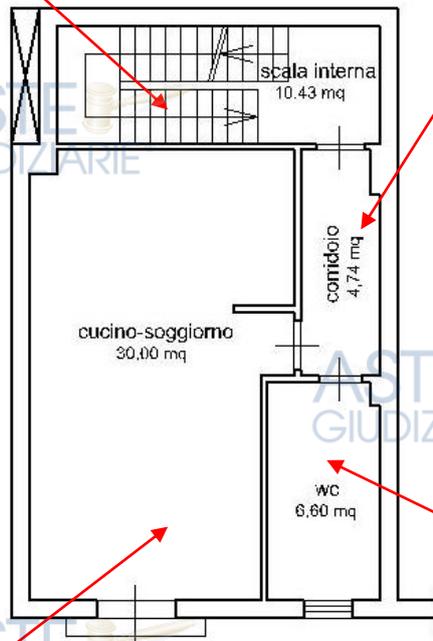


Rilievo fotografico:

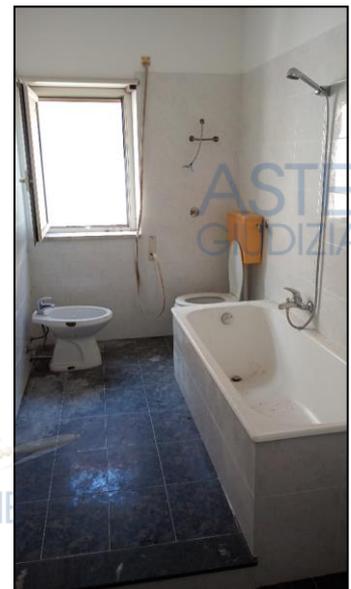


Piano terra





Piano primo



ASTE
GIUDIZIARIE

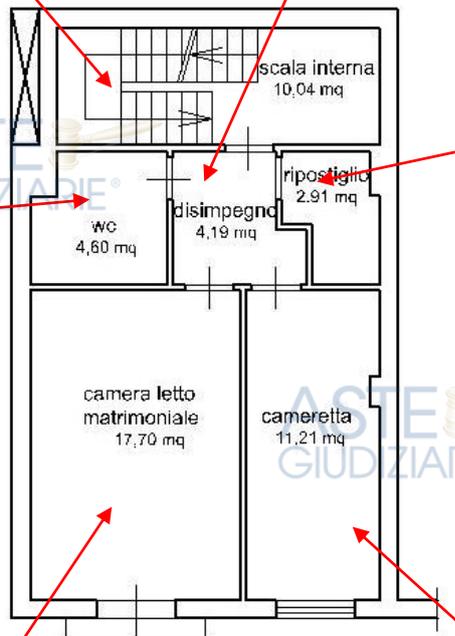


ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

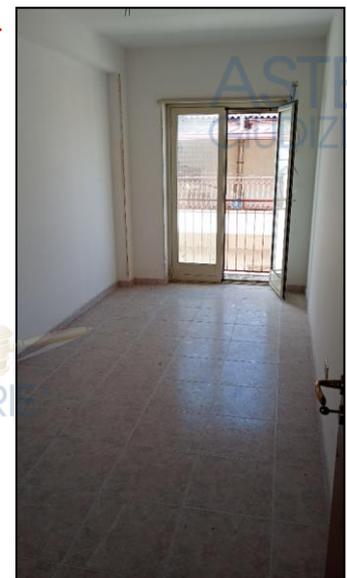
Piano secondo



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

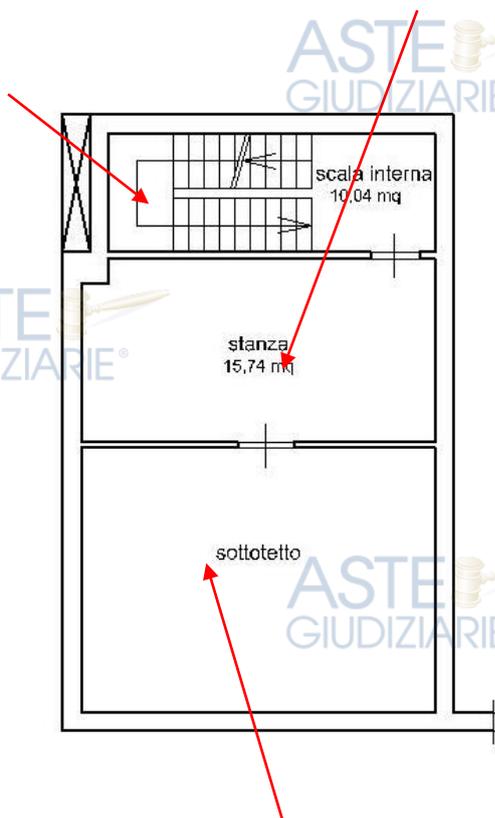
ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Piano terzo



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dall'esame della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. è emerso che il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a cura del Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, che risale ad atti trascritti in data antecedente ai venti anni decorrenti dalla trascrizione del pignoramento.

Gli ulteriori dati derivativi al controllo preliminare della documentazione sono specificati nel modulo depositato il 13/07/2024 in cui all'esito dei risconti effettuati, si afferma che la Documentazione è risultata COMPLETA.

TITOLARITÀ

I Bene N.1 e N.2 oggetto dell'esecuzione immobiliare, appartengono al seguente esecutato:

Codice fiscale: [REDACTED]

Nato a [REDACTED] (PA) il [REDACTED]

Gli immobili vengono posti in vendita per il seguente diritto:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI:

I Beni suddetti confinano a Ovest con la via Giacomo Matteotti, a Nord con particella 554 e 926 di proprietà aliena, a Sud con particella 1513 di proprietà aliena, a Est con particella 1636 di proprietà aliena.

CONSISTENZA

- **Bene N° 1** – Autorimessa (cat. C/6) ubicato a Roccamena (Pa) via Giacomo Matteotti, n.25, piano T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa (C/6)	28,48 mq	32,39 mq	1,00	32,39 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				32,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				32,39 mq		

Il Bene 1 non è comodamente divisibili.

- **Bene N° 2** - Abitazione di tipo popolare (cat. A/4) ubicato a Roccamena (Pa) via Giacomo Matteotti, n.23, piano T, 1, 2,3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione di tipo popolare (A/4)	12,65mq	28,22 mq	1,00	28,22 mq	2,70 m	terra
Abitazione di tipo popolare (A/4)	41,34 mq	48,55 mq	1,00	48,55 mq	2,60 m	primo
Abitazione di tipo popolare (A/4)	40,61 mq	48,55 mq	1,00	48,55 mq	2,60 m	secondo
Abitazione di tipo popolare (A/4)	15,74 mq	17,80 mq	1,00	17,80 mq	media 1,80 m	terzo
balconi	1,40 mq	1,40 mq	0,25	0,35 mq		Primo, secondo
Scala interna proiezione orizzontale	10,33 mq	12,07 mq	1,00	12,07 mq		terra
Totale superficie convenzionale:				155,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				155,54 mq		

Il Bene 2 non è comodamente divisibili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'Impianto meccanografico al 01/01/1992	(proprietà 1/2) [redacted] Nato a [redacted] (Pa) il [redacted] (proprietà 1/2) [redacted] Nata a [redacted] (Pa) il [redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 495, Sub. 1 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 40 mq Rendita € 51,65 Piano T

Dal 01/01/1992 al 06/02/2002	(proprietà 1/2) [redacted] Nato a [redacted] (Pa) il [redacted] (proprietà 1/2) [redacted] Nata a [redacted] (Pa) il [redacted]	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 2118 Categoria F/1 Consistenza 48 mq Piano T
Dal 06/02/2002 al 09/11/2015	(proprietà 1/1) [redacted] Nato a [redacted] il [redacted]	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 2119, sub 1 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 21 mq Sup. Catastale: Totale: 24 mq Rendita € 32,54 Piano T

Bene 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'Impianto meccanografico al 01/01/1992	(proprietà 1/2) [redacted] Nato a [redacted] (Pa) il [redacted] (proprietà 1/2) [redacted] Nata a [redacted] (Pa) il [redacted]	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 495, Sub. 2 Categoria A/4 Classe 4 Consistenza 2 vani Rendita € 0,21 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 06/02/2002	(proprietà 1/2) [redacted] Nato a [redacted] (Pa) il [redacted] (proprietà 1/2) [redacted] Nata a [redacted] (Pa) il [redacted]	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 2118 Categoria F/1 Consistenza 48 mq
Dal 06/02/2002 al 09/11/2015	(proprietà 1/1) [redacted] Nato a [redacted] il [redacted]	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 2119, sub 2 Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 6 vani Sup. Catastale: Totale: 111 mq Escluso aree scoperte: 111 mq Rendita € 238,60 Piano T, 1, 2, 3

DATI CATASTALI

- **Bene N° 1** - Autorimessa (cat. C/6) ubicato a Roccamena (Pa) via Giacomo Matteotti, n.25, piano T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part	Sub.	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	2119	1		C/6	3	21 mq	24 mq	€ 32,54	T	

- **Bene N° 2** - Abitazione di tipo popolare (cat. A/4) ubicato a Roccamena (Pa) via Giacomo Matteotti, n.23, piano T, 1, 2, 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part	Sub.	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	2119	2		A/4	3	6 vani	Totale 111 mq Escluso aree scoperte 111 mq	€ 238,60	T,1,2, 3	

ASTE
GIUDIZIARIE

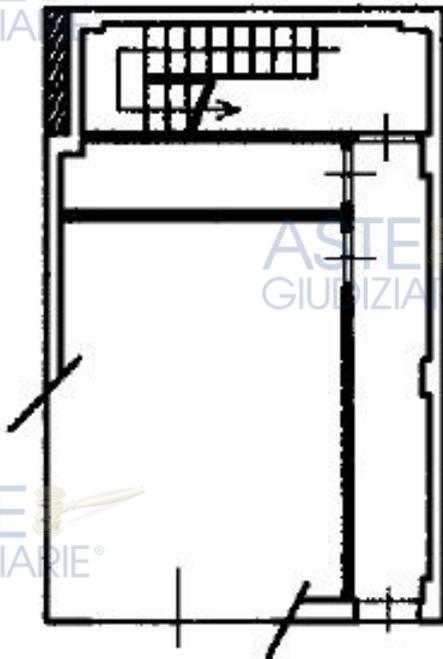
Corrispondenza catastale

La distribuzione planimetrica interna del Bene N.1 risulta conforme alla quella della planimetria catastale del 06/02/2002.

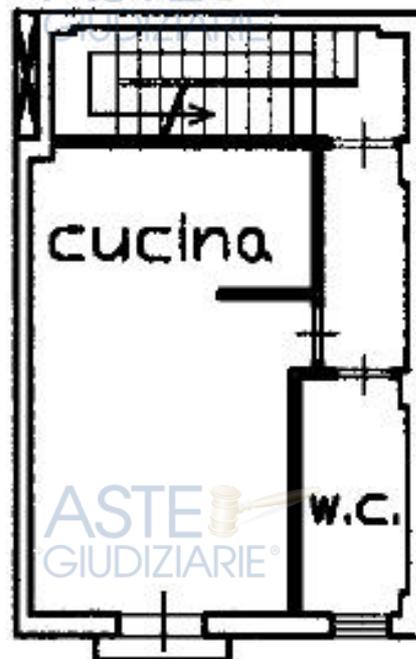
La distribuzione planimetrica interna del Bene N.2 risulta conforme alla quella della planimetria catastale del 06/02/2002 tranne la mancanza del balcone nella cameretta del piano secondo, e della parete divisoria del piano terzo.

Corrispondenza planimetrie:

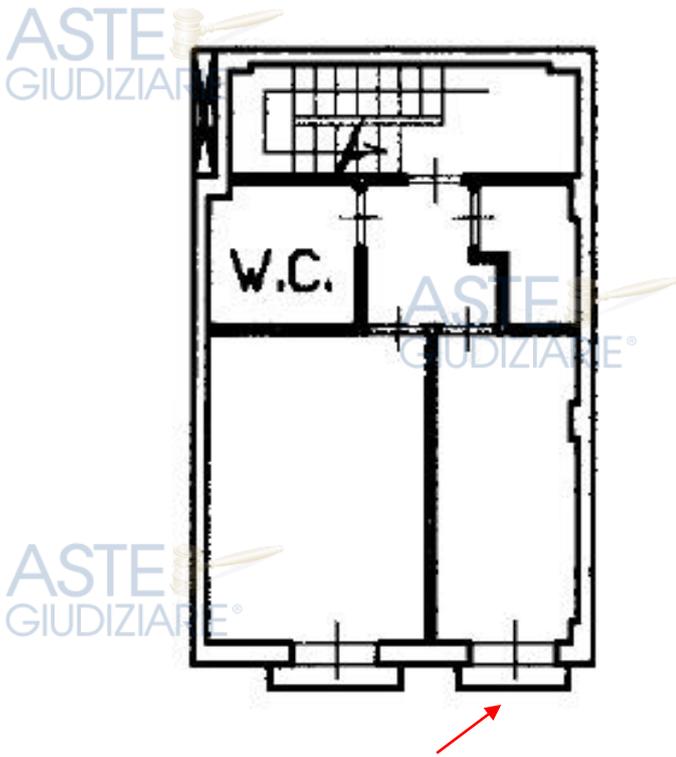
Planimetria Catastale del 06/02/2002:



piano terra



piano primo

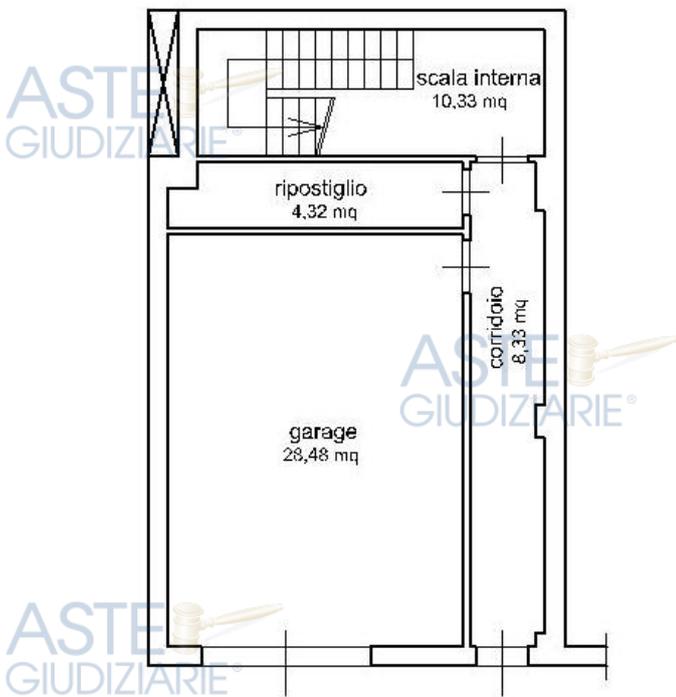


piano secondo

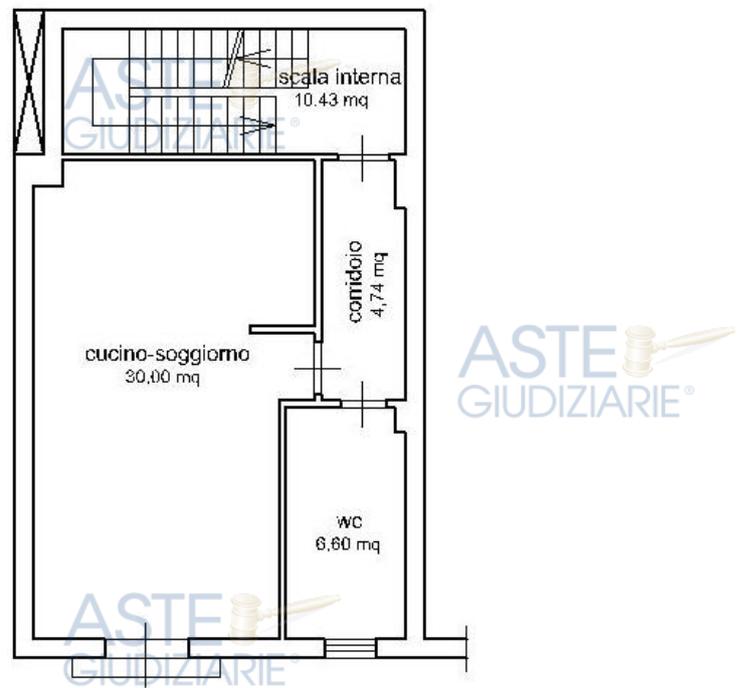


piano terzo

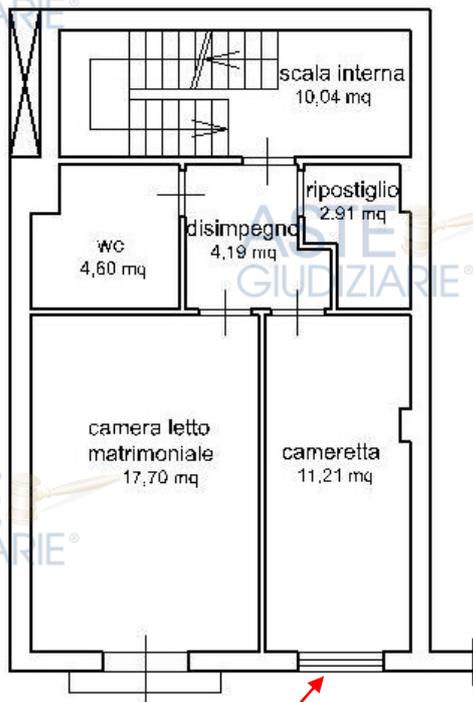
Planimetria di rilievo 24/09/2024:



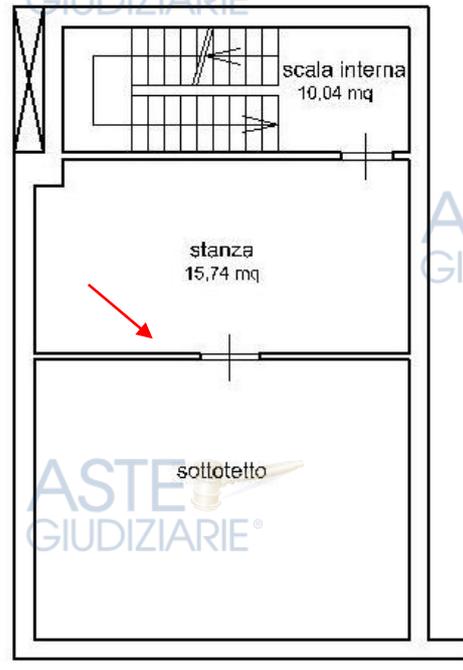
piano terra



piano primo



piano secondo



piano terzo

STATO CONSERVATIVO

In data 24/09/2024 lo scrivente ha effettuato le operazioni peritali nei luoghi in oggetto ed è emerso che lo stato di manutenzione della palazzina risulta in buona condizione strutturale e manutentivo, tranne che al piano terra del fabbricato dove ci sono residui di un passato sversamento di liquami su tutto il pavimento dello stesso con conseguente degrado dei muri interni e porte interne.

Il rilevante sversamento di liquami e la diffusione di miasmi, aveva necessitato in data 09/08/2021 un intervento straordinario sostitutivo con un Ordinanza contingibile e urgente (ex art. 50, comma 5, D.lgs. n. 267/2000) del Comune di Roccamena per un pregiudizio per l'igiene e la salute pubblica, con conseguente accesso forzoso all'immobile in oggetto, al fine di accertare le cause degli sversamenti dei liquami e poter predisporre in somma urgenza le necessarie opere per la loro rimozione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato, con i solai in latero-cementizio, la copertura costituita da un solaio inclinato rifinito con tegole. Le pareti interni sono intonacate e tinteggiate. I prospetti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili. La pavimentazione dei vani principali è in piastrelle in ceramica. Il portone è in alluminio. Gli impianti idrici ed elettrici sono sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso effettuato presso i Beni N.1e N.2 in data 24/09/2024, risultavano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/2023 al 23/09/2004	proprietà per 1/1 [redacted] nato a [redacted] (Pa) il [redacted]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bica Vito	23/09/2004	17320	6055
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria	29/09/2004	46733	29411
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 23/09/2004 al 19/03/1967	proprietà per 1/2 [redacted] nato a [redacted] (Pa) il [redacted] proprietà per 1/2 [redacted] Nata a [redacted] (Pa) il [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Guccione	19/03/1967		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria	12/04/1967	12479	10234
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 23/09/2004 al 19/03/1967	proprietà per 1/2 [redacted] nato a [redacted] (Pa) il [redacted] proprietà per 1/2 [redacted] Nata a [redacted] (Pa) il [redacted]	Rettifica Compravendita per dati anagrafici errati			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bica Vito	15/09/2004	17290	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria	29/09/2004	46709	29398
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo aggiornate al 24/01/2024 per i beni in oggetto, è risultato la seguente formalità pregiudizievole:

Iscrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Palermo il 23/01/2024

Reg. gen. 3740 – Reg. part. 3064

Quota: intera proprietà

A favore di IFIS NPL INVESTING SPA

Contro ██████████

per la quota di 1/1 di piena proprietà

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli atti depositati al comune di Roccamena (PA), il fabbricato risulta essere stato demolito e successivamente ricostruito dopo il 01/09/1967.

In seguito alla richiesta accesso atti, è stato trovato la pratica inerente all'immobili in oggetto:

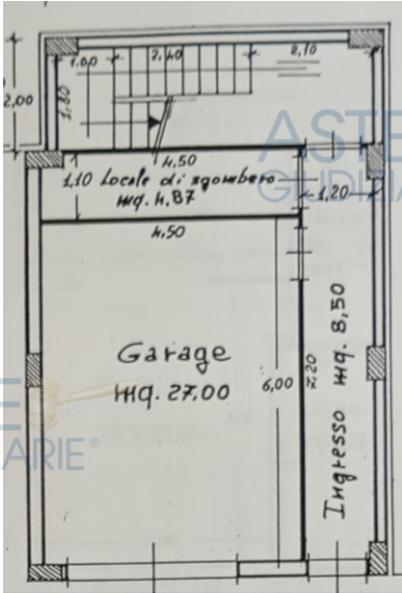
- Concessione per la esecuzione di opere Comune di Roccamena (PA) n. 129 Pratica N. 942 Anno 1999 del 5/03/1999.
- Progetto Ricostruzione di un fabbricato di civile abitazione approvato il 27/10/1998 con N. 589
- Relazione tecnica del 23/10/1990 a firma del tecnico Roppolo Innocenzo.
- Perizia giurata ai sensi dell'art. 3 comma 2 della L.R. 17/94 per il rilascio del certificato di abitabilità del 25/02/2002 a firma del Geometra Innocenzo Roppolo.
- Autorizzazione d'Abitabilità e d'uso N. 09 del 05/03/2002.

Lo stato dei luoghi risulta conforme al progetto approvato in data 27/10/1998 allegata alla pratica di Concessione a parte la mancanza del balcone nella stanzetta del piano secondo e l'aggiunta del muro divisorio del piano terzo.

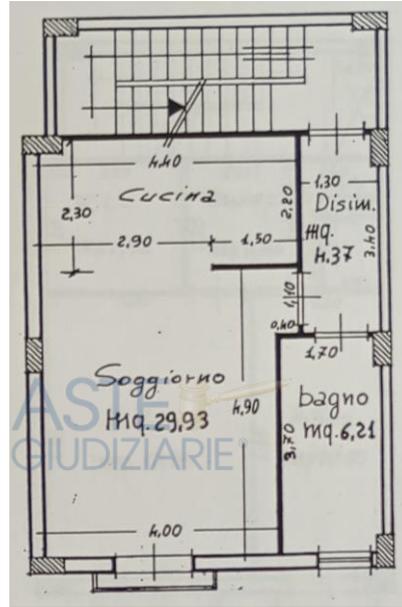
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

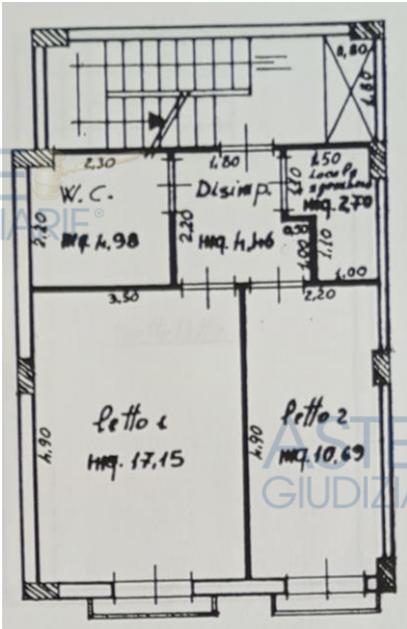
I Beni 1 e 2 ricadono secondo il P.R.G. vincente nella Zone omogenea di tipo "A" (zona Urbana Storica area di interesse storico, ambientale e archeologico): comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.



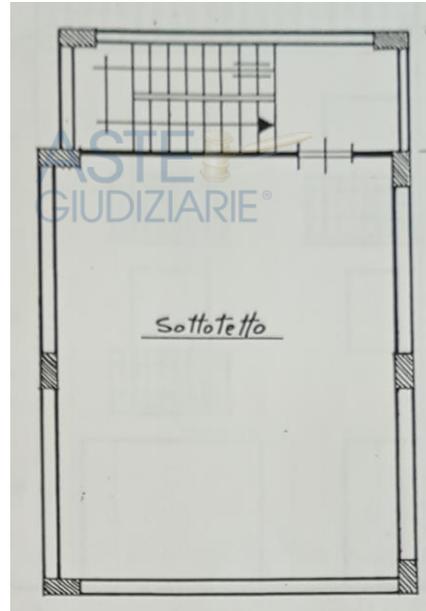
piano terra



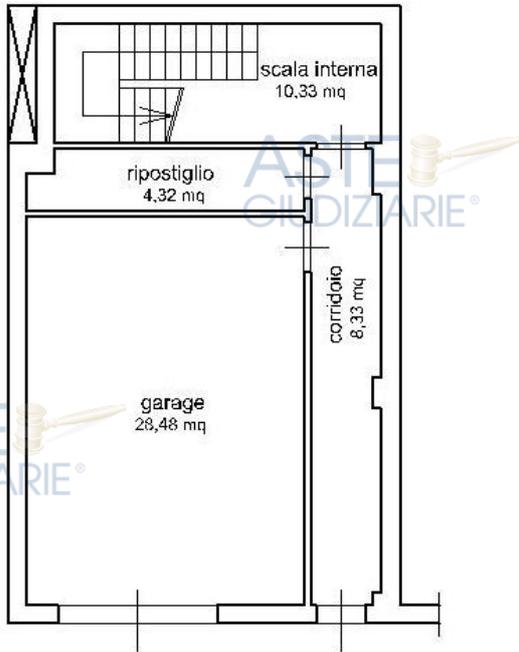
piano primo



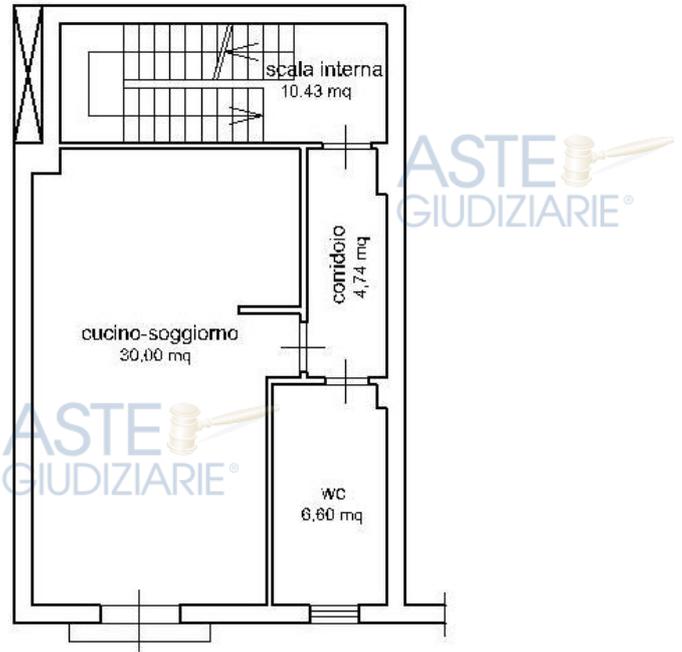
piano secondo



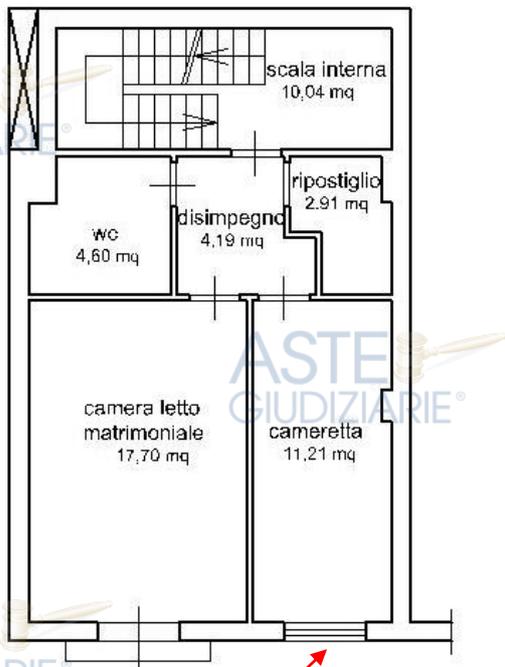
piano terzo



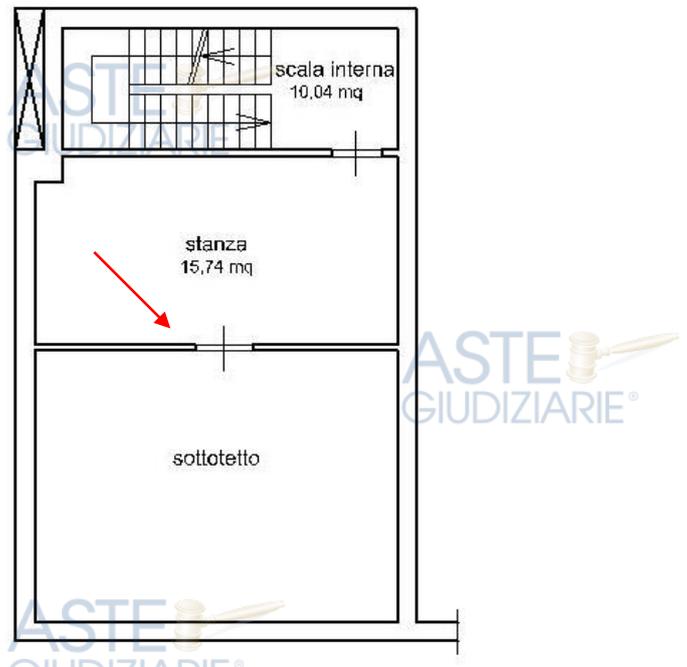
piano terra



piano primo



piano secondo



piano terzo

Non si può beneficiare di nessuna sanatoria in quanto le ragioni del credito per la quale è stato eseguito il pignoramento è successivo all'ultima sanatoria.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione Urbanistica-Edilizio tramite presentazione di istanza di SCIA ai sensi della L.R. 16/2016, l'Attestazione di Prestazione Energetica e la SCA ai sensi della L.R. 16/2016, comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e competenze tecniche viene stimato a € **4.000,00** (questo importo potrà tuttavia subire variazione in fase di istruzione)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del lotto unico è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che la facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui 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 ai beni oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto 1 così costituito:

Bene N° 1 – Autorimessa (cat. C/6) ubicato a Roccamena (Pa) via Giacomo Matteotti, n.25, piano T

Bene N° 2 – Abitazione di tipo popolare (cat. A/4) ubicato a Roccamena (Pa) via Giacomo Matteotti, n.23, piano T, 1, 2,3

I Beni N.1 e N.2 costituiscono una piccola palazzina residenziale "casa a schiera" di quattro elevazioni fuori terra sito in via Giacomo Matteotti n.25.

Il bene 1 è un'autorimessa (cat. C/6) composto al piano terra da un unico ambiente.

Il bene 2 è Abitazione di tipo popolare (cat. A/4) composto al piano terra della scala interna di accesso al primo piano e da un piccolo ripostiglio. al piano primo un piccolo corridoio, una cucina soggiorno, un wc bagno, al piano secondo da un disimpegno, un wc doccia, un ripostiglio, una camera letto matrimoniale, una cameretta, al piano terzo di una stanza e un sottotetto non abitabile.

I beni suddetti insistono in una zona caratterizzata da palazzine con le stesse caratteristiche, normata dal nuovo P.R.G. Zone omogenea di tipo "A" (zona Urbana Storica area di interesse storico, ambientale e archeologico) con presenza di ogni tipo attività commerciali. Risultano buoni i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati

Bene N.1: censito al catasto fabbricato del comune di Roccamena (PA) al Fg. 13, Part. 2119, Sub. 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 21 mq, Superficie catastale: 24 mq, rendita: € 32,54

Bene N2: censito al catasto fabbricato del comune di Roccamena (PA) al Fg. 13, Part. 2119, Sub. 2, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale: 111mq escluso area scoperta 111 mq, rendita: € 238,60

I Beni 1 e 2 vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del Lotto Unico: **€ 59.300,00**

Criterio e Metodo di stima:

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario: il metro quadrato. Si sono illustrate le caratteristiche dei beni e dell'area in cui sono contestualizzati. Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui essi ricadono, individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei beni quali stato d'uso e di manutenzione, livello di piano, configurazione planimetrica, grado di finitura.

Dall'analisi del mercato immobiliare, attraverso le informazioni assunte dai siti web specialistici (Borsino Immobiliare e Immobiliare.it), nonché da informazioni assunte presso le agenzie immobiliari operanti in zona, risulta che i prezzi per immobili analoghi a quelli in oggetto, con stato di conservazione simile e le stesse tipologie, ricadenti nella stessa zona oscillano tra €/mq 250,00 e €/mq 500,00 per Autorimessa, e tra €/mq 350,00 e €/mq 650,00 per Abitazione di tipo popolare.

In particolare, prendendo come riferimento gli ultimi valori disponibili dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Roccamena (PA), riferito al 1° semestre 2024 "Zona B1 Centrale/Centro Urbano" Tipologia:

-Autorimessa (box) con stato di conservazione Normale, essi sono compresi tra valore di mercato minimo €/mq 315,00 ed un massimo di €/mq 470,00.

-Abitazione di tipo economico con stato di conservazione Normale, essi sono compresi tra valore di mercato minimo €/mq 380,00 ed un massimo di €/mq 560,00.

I valori disponibili del Borsino Immobiliare per tipologia:

-Autorimessa valore minimo €/mq 280 valore medio €/mq 362 valore massimo €/mq 444

-Abitazione in stabili di fascia media di zona valore minimo €/mq 305 valore medio €/mq 380 valore massimo €/mq 454

In relazione alle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni da stimare, con riferimento all'ubicazione, all'anno di costruzione, alla consistenza, alla configurazione planimetrica, al grado di finitura, allo stato di conservazione, e inoltre considerando gli elementi riduttivi e/o migliorativi che potrebbero determinare un'eventuale variazione, in positivo o negativo, del valore unitario rispetto al prezzo di mercato;

Si ritiene che il valore unitario al mq che si possa attribuire ai beni in oggetto è pari:

Bene 1: Autorimessa: **€/mq 250,00**

Bene 2: Abitazione di tipo popolare: **€/mq 400,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1: Autorimessa ubicato a Roccamena (PA) via G. Matteotti n.25 piano T	32,39 mq	250,00 €/mq	€ 8.097,50	100,00%	€ 8.097,50
Bene N° 2: Abitazione popolare ubicato a Roccamena (PA) via G. Matteotti n.23 piano T, 1, 2, 3	155,54 mq	400,00 €/mq	€ 62.216,00	100,00%	€ 62.216,00
Valore Totale di stima:					€ 70.313,50

Valore di stima Lotto Unico: € 70.313,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata	10,00	%
detratti costi per la regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale	4.000,00	€

Valore finale di stima: € 59.282,15

In cifra tonda € 59.300,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale Termini Imerese, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. Il.mo Giudice Giovanna Debernardi e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 07/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Buttice' Calogero

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Rilievo fotografico Bene 1, 2
- 2) Visura storica per immobile catasto fabbricati Bene 1, 2
- 3) Elaborato planimetrico catastale Bene 1, 2
- 4) Planimetria di rilievo Bene 1, 2
- 5) Ispezione ipotecaria Bene 1, 2
- 6) Nota di trascrizione Atto di Compravendita del 29/09/2004 rep. 46733/29411
- 7) Ordinanza sindacale n.17 del 09/08/2021 pregiudizio per la salute pubblica per causa sversamenti di liquami, relazione tecnica del 06/08/2021
- 8) Concessione edilizia N. 129 Pratica N. 942 Anno 1999
- 9) Progetto allegata alla concessione approvato prat. N. 589 del 27/10/1998
- 10) Perizia giurata ai sensi dell'art. 3 comma 2 della L.R. 17/94 per il rilascio del certificato di abitabilità
- 11) Autorizzazione d'Abitabilità e d'uso prat. N. 09 del 05/03/2002

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Autorimessa (cat. C/6) ubicato a Roccamena (Pa) via Giacomo Matteotti, n.25, piano T
- **Bene N° 2** – Abitazione di tipo popolare (cat. A/4) ubicato a Roccamena (Pa) via Giacomo Matteotti, n.23, piano T, 1, 2,3

Il bene 1 è un'autorimessa (cat. C/6) composto al piano terra da un unico ambiente.

Il bene 2 è Abitazione di tipo popolare (cat. A/4) composto al piano terra della scala interna di accesso al primo piano e da un piccolo ripostiglio. al piano primo un piccolo corridoio, una cucina soggiorno, un wc bagno, al piano secondo da un disimpegno, un wc doccia, un ripostiglio, una camera letto matrimoniale, una cameretta, al piano terzo di una stanza e un sottotetto non abitabile.

I beni suddetti insistono in una zona caratterizzata da palazzine con le stesse caratteristiche, normata dal nuovo P.R.G. Zone omogenea di tipo "A" (zona Urbana Storica area di interesse storico, ambientale e archeologico) con presenza di ogni tipo attività commerciali. Risultano buoni i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati

Bene 1- Catasto fabbricati Comune di Roccamena Fg. 13, Part. 2119, Sub. 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 21 mq, Superficie catastale: 24 mq Totale escluse aree scoperte: 120 mq rendita: € 32.54, piano terra

Bene 2- Catasto fabbricati Comune di Roccamena Fg. 13, Part. 2119, Sub. 2, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale: 111mq escluso aree scoperte 111mq, rendita: € 238.60 piano terra, 1,2,3

I Beni 1 e 2 vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 59.300.00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.300,00

<ul style="list-style-type: none"> • Bene N° 1 – Autorimessa (cat. C/6) • Bene N° 2 – Abitazione di tipo popolare (cat. A/4) 			
Ubicazione:	<p><u>Bene 1:</u> Roccamena (Pa) via Giacomo Matteotti, n.25 piano terra <u>Bene 2:</u> Roccamena (Pa) via Giacomo Matteotti, n.23, piano T, 1, 2, 3</p>		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	<p><u>Bene 1:</u> Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 2119, sub. 1 Categoria C/6 <u>Bene 2:</u> Abitazione di tipo popolare Identificato al catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 2119, sub. 2 Categoria A/4</p>	Superficie convenzionale	<p>32,39 mq 155,54 mq</p>
Stato conservativo:	<p>Lo stato di manutenzione della palazzina è in buone condizioni strutturali e manutentivo, tranne che al piano terra del fabbricato dove ci sono residui di un passato sversamento di liquami su tutto il pavimento del fabbricato con conseguente degrado dei muri interni e porte interne.</p>		
Descrizione:	<p>Il bene 1 è un' autorimessa (cat. C/6) composto al piano terra da un unico ambiente. Il bene 2 è Abitazione di tipo popolare (cat. A/4) composto al piano terra della scala interna di accesso al primo piano e da un piccolo ripostiglio. al piano primo un piccolo corridoio, una cucina soggiorno, un wc bagno, al piano secondo da un disimpegno, un wc doccia, un ripostiglio, una camera letto matrimoniale, una cameretta, al piano terzo di una stanza e un sottotetto non abitabile. I beni suddetti insistono in una zona caratterizzata da palazzine con le stesse caratteristiche, normata dal nuovo P.R.G. Zone omogenea di tipo "A" (zona Urbana Storica area di interesse storico, ambientale e archeologico) con presenza di ogni tipo attività commerciali. Risultano buoni i servizi primari e secondari.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	I Beni 1 e 2 risultano liberi.		