
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ustica Giada, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
sopralluoghi.....	7
Descrizione	8
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	14
Precisazioni.....	14
Patti	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Lotto 1	20
Descrizione.....	20
Confini	21
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali	22
Caratteristiche costruttive e finiture.....	22
Stato di occupazione	22
Regolarità edilizia.....	23
Lotto 2	24
Descrizione.....	24
Confini	25
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali	25
Dati Catastali	26
Stato conservativo.....	26
Caratteristiche costruttive e finiture.....	26
Stato di occupazione	26
Regolarità edilizia.....	26

Lotto 3	28
Descrizione.....	28
Confini.....	29
Consistenza	29
Cronistoria Dati Catastali	29
Dati Catastali	30
Caratteristiche costruttive e finiture.....	30
Stato di occupazione	30
Regolarità edilizia.....	31
Lotto 4	32
Descrizione.....	32
Confini.....	33
Consistenza	33
Cronistoria Dati Catastali	33
Dati Catastali	34
Caratteristiche costruttive e finiture.....	34
Stato di occupazione	34
Regolarità edilizia.....	34
Lotto 5	36
Descrizione.....	36
Confini.....	37
Consistenza	37
Cronistoria Dati Catastali	37
Dati Catastali	38
Caratteristiche costruttive e finiture.....	38
Stato di occupazione	38
Regolarità edilizia.....	38
Lotto 6	40
Descrizione.....	40
Confini.....	41
Consistenza	41
Cronistoria Dati Catastali	41
Dati Catastali	42
Caratteristiche costruttive e finiture.....	42
Stato di occupazione	42
Regolarità edilizia.....	42
Lotto 7	44
Descrizione.....	44

Confini.....	45
Consistenza.....	45
Cronistoria Dati Catastali.....	45
Dati Catastali.....	46
Caratteristiche costruttive e finiture.....	46
Stato di occupazione.....	46
Regolarità edilizia.....	46
Lotto 8.....	48
Descrizione.....	48
Confini.....	49
Consistenza.....	49
Cronistoria Dati Catastali.....	49
Dati Catastali.....	50
Caratteristiche costruttive e finiture.....	50
Stato di occupazione.....	50
Regolarità edilizia.....	50
Lotto 9.....	52
Descrizione.....	52
Confini.....	53
Consistenza.....	53
Cronistoria Dati Catastali.....	53
Dati Catastali.....	54
Caratteristiche costruttive e finiture.....	54
Stato di occupazione.....	54
Regolarità edilizia.....	54
Lotto 10.....	56
Descrizione.....	56
Bene N° 10 - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2.....	56
Bene N° 11 - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2.....	56
Confini.....	57
Bene N° 10 - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2.....	57
Bene N° 11 - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2.....	57
Consistenza.....	57
Bene N° 10 - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2.....	57
Bene N° 11 - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2.....	57
Cronistoria Dati Catastali.....	58
Bene N° 10 - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2.....	58
Bene N° 11 - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2.....	58

Dati Catastali	59
Bene N° 10 - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2	59
Bene N° 11 - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2	59
Caratteristiche costruttive e finiture.....	60
Bene N° 10 - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2	60
Bene N° 11 - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2	60
Stato di occupazione	60
Bene N° 10 - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2	60
Bene N° 11 - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2	60
Regolarità edilizia.....	60
Bene N° 10 - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2	60
Bene N° 11 - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2	60
Stima / Formazione lotti	62
Lotto 1	63
Lotto 2	64
Lotto 3	64
Lotto 4	65
Lotto 5	66
Lotto 6	66
Lotto 7	67
Lotto 8	68
Lotto 9	68
Lotto 10	69
Riepilogo bando d'asta.....	72
Lotto 1	72
Lotto 2	72
Lotto 3	72
Lotto 4	72
Lotto 5	73
Lotto 6	73
Lotto 7	73
Lotto 8	74
Lotto 9	74
Lotto 10	74
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 60/2023 del R.G.E.	76
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 22.324,35	76
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 21.664,35	76
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 13.942,90	77

Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 23.068,25	77
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 26.578,00	78
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 30.183,85	78
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 21.760,45	79
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 33.597,50	79
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 25.876,05	80
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 35.525,30	80

INCARICO

In data 20/07/2023, la sottoscritta Arch. Ustica Giada, con studio in viale Enrico Iannelli 15 - 90018 - Termini Imerese (PA), email giada.u@gmail.com, PEC giada.ustica@archiworldpec.it, tel. 091 843 91 08, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2 (Coord. Geografiche: 37.987952710381485, 13.883556625342862)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2 (Coord. Geografiche: 37.987952710381485, 13.883556625342862)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2 (Coord. Geografiche: 37.987952710381485, 13.883556625342862)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2 (Coord. Geografiche: 37.987952710381485, 13.883556625342862)
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2 (Coord. Geografiche: 37.987952710381485, 13.883556625342862)
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2 (Coord. Geografiche: 37.987952710381485, 13.883556625342862)
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2 (Coord. Geografiche: 37.987952710381485, 13.883556625342862)
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2 (Coord. Geografiche: 37.987952710381485, 13.883556625342862)
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2 (Coord. Geografiche: 37.987952710381485, 13.883556625342862)
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2 (Coord. Geografiche: 37.987952710381485, 13.883556625342862)
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2 (Coord. Geografiche: 37.987952710381485, 13.883556625342862)

Di seguito si procederà alla trattazione dei quesiti che possono essere riferiti all'intero compendio immobiliare e successivamente verranno trattati i quesiti specifici relativi ad ogni singolo lotto.

SOPRALLUOGHI

In data 20/07/2023 è stata nominata C.T.U. la sottoscritta architetto Giada Ustica con studio in Termini Imerese, viale Enrico Iannelli 15, iscritta all'ordine degli Architetti PPC della Provincia di Palermo al n.4913, al fine di effettuare accertamenti sull'immobile pignorato e la stima del bene. A

seguito di giuramento effettuato il 28/07/2023 è stato depositato modulo di controllo preliminare il 30/08/2023. Contestualmente alle verifiche preliminari, si è rilevato che gli immobili individuati dai seguenti subalterni 90, 102, 103, 104 originariamente menzionati in atto di pignoramento sono stati esclusi dall'istanza di vendita in quanto oggetto di passaggio di proprietà (subb. 102, 103, 90) o individuati come beni comuni non censibili (sub 104) come anche rilevato in Relazione Notarile, pertanto verranno esclusi da successiva trattazione. Le parti sono state convocate per il 14 settembre 2023 alle ore 10.30 sui luoghi, questo primo tentativo di accesso non è andato a buon fine. In seguito i tentativi di contattare le parti per effettuare il sopralluogo non hanno prodotto risultati favorevoli fino all'11 ottobre, data in cui è stato possibile accedere e prendere visione di tutti i beni ad eccezione del box individuato dal subalterno 101. Il 12 ottobre è stato pertanto effettuato accesso forzoso al solo bene individuato dal subalterno 101.

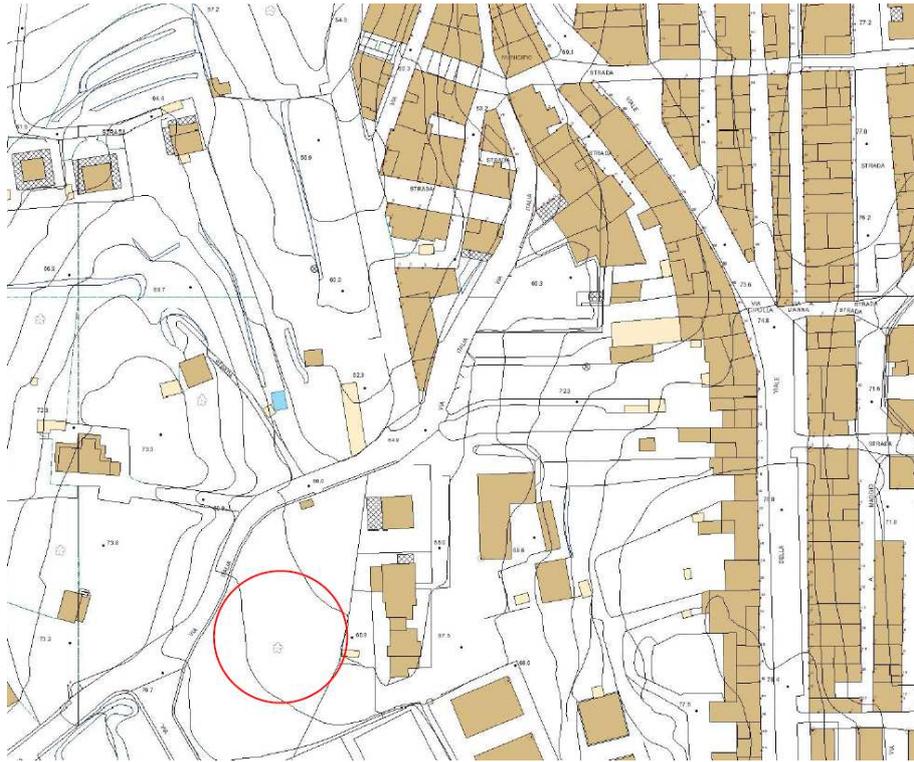
DESCRIZIONE

(cfr. all. C – documentazione grafica e all. G – documentazione fotografica).

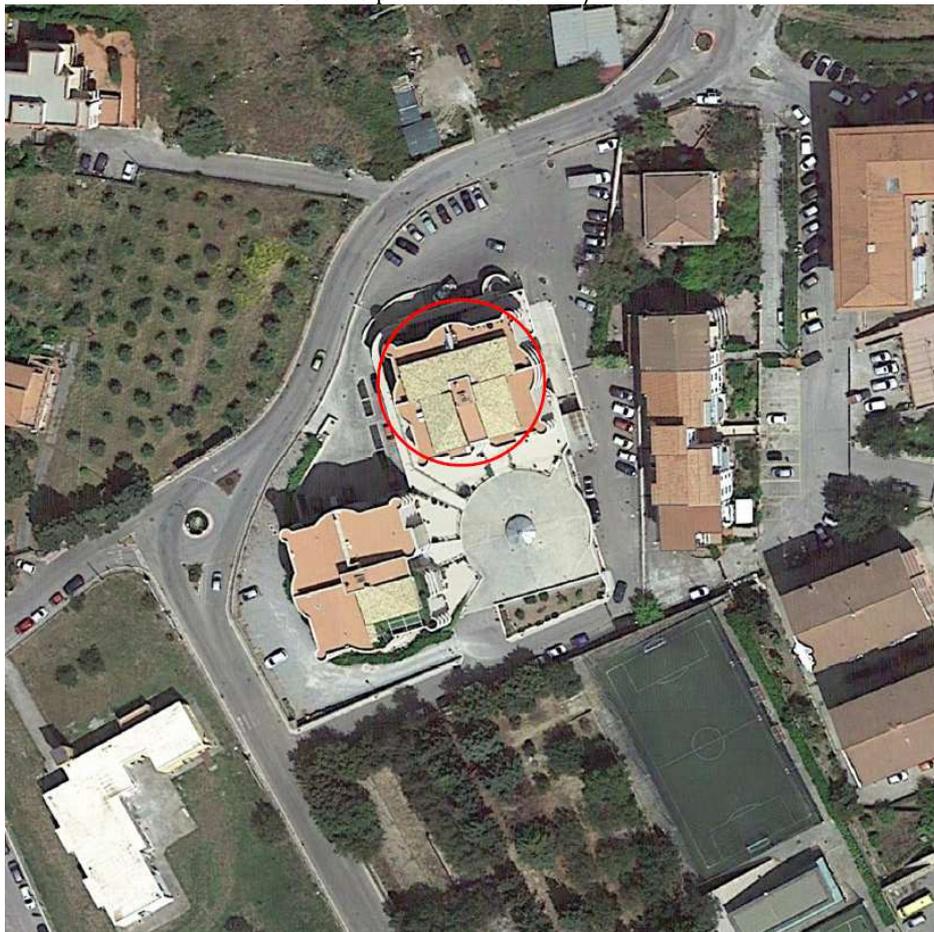
Il compendio immobiliare si trova a Campofelice di Roccella, comune di poco meno di 8000 abitanti, in posizione rilevata rispetto al litorale che dista circa 2 km. Palermo si trova a 55 km di distanza ed è collegato attraverso l'autostrada A19. Il fabbricato di cui fanno parte i beni si trova fuori dal centro storicizzato, nella zona di espansione della cittadina, sviluppatasi lungo la direttrice del viale della Provincia, a Ovest di esso. Il contesto è caratterizzato da caseggiati di recente edificazioni disposti liberamente rispetto ad un ampio tracciato viario. Il viale Italia, lungo cui si attesta il fabbricato di cui fanno parte i beni, è il tratto urbano della SP09 che collega Campofelice di Roccella con Collesano e con la SS113, a valle.



Stralcio planimetrico scala 1/10000



Stralcio planimetrico scala 1/2000



ortofoto



Sovrapposizione ortofoto – estratto di mappa catastale

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da 11 box auto catastalmente distinti ubicati al piano seminterrato facente parte di complesso a prevalente destinazione residenziale composto da complessivi quattro livelli fuori terra, due seminterrati, oltre al lastrico solare e l'area esterna comune adibita a spazio di manovra e parcheggio scoperto. Il primo piano seminterrato ha destinazione commerciale, il secondo piano seminterrato è composto in prevalenza da box auto, i piani fuori terra sono a destinazione residenziale con unità servite da due distinte scale.



Prospetto su viale Italia



Accesso da rampa carrabile (sub 43)



Veduta del fabbricato da area esterna comune



Accesso da rampa carrabile (sub 45)

L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale.



Spazio di manovra (sub 52) e rampa (sub 45)



rampa carrabile (sub 43)

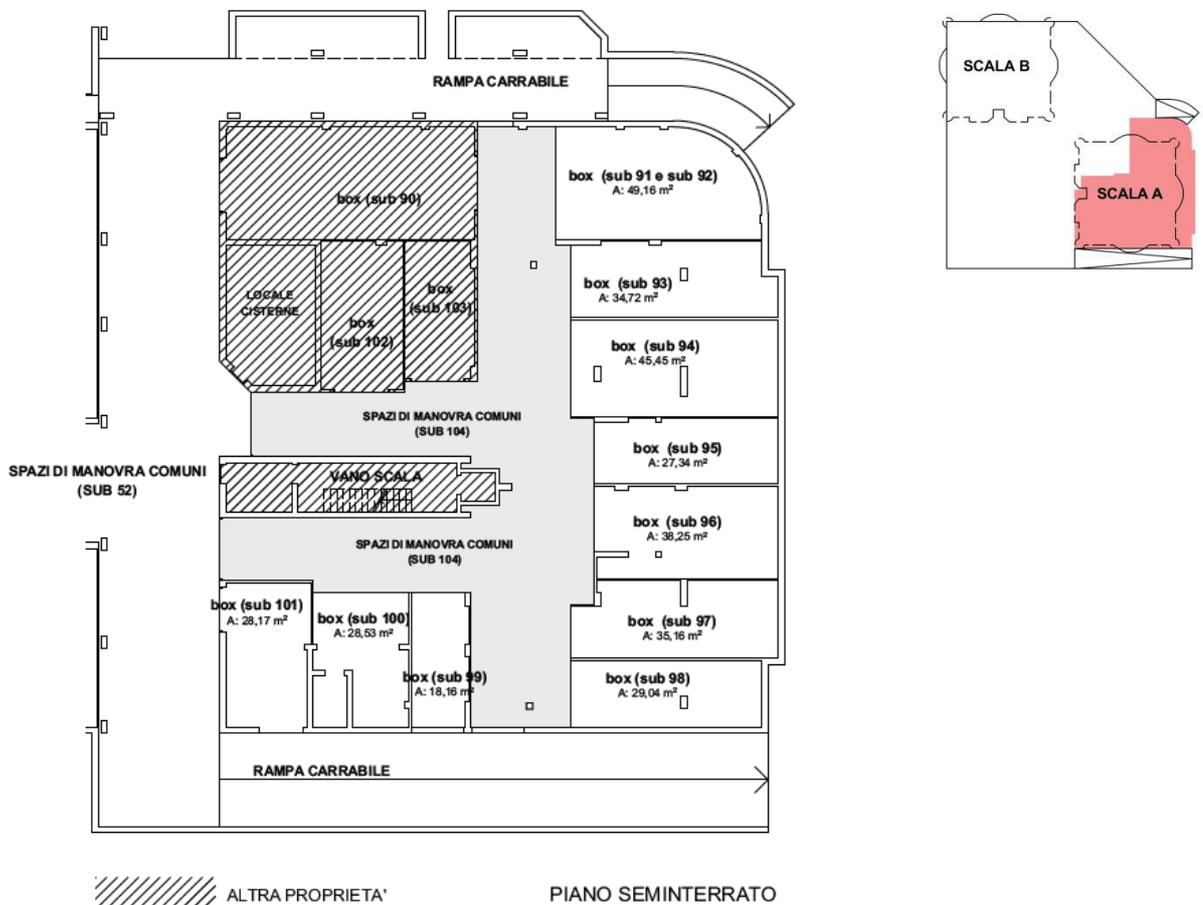


Spazio di manovra comune (sub 52)



Spazio di manovra comune (sub 104)

All'interno di questo settore sono ubicati 14 box catastalmente distinti oltre ad alcuni spazi condominiali (vano cisterna, vano scala e vano ascensore). Di questi 14 box, 2 sono accessibili direttamente dallo spazio di manovra condominiale principale (sub 52), gli altri 11, sono accessibili dallo spazio di manovra interno (sub 104). Sono oggetto della presente esecuzione complessive 11 unità catastali raggruppate in 10 lotti.



Planimetria generale



Spazio di manovra comune (sub 104)



Spazio di manovra comune (sub 104))



Spazio di manovra comune (sub 104)



Spazio di manovra comune (sub 104))

La vendita di tutti i beni è soggetta IVA. I beni oggetto di perizia fanno parte di una parte del fabbricato oggetto di permesso di costruire n. 01/2023 la cui fine lavori è stata comunicata il 02/02/2023, trattandosi di cessione da parte dell'impresa costruttrice entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori, la vendita sarà soggetta a IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il C.T.U. ha provveduto ad estrarre le planimetrie catastali, l'estratto di mappa (vedi all. B - documentazione catastale). E' stata reperita copia dell'atto di provenienza (vedi all. E - atto di

provenienza). Documentazione di cui si è rilevata la mancanza in sede di controllo preliminare depositato 30/08/2023. In sede di controllo preliminare si è inoltre rilevato che gli immobili individuati dai seguenti subalterni 90, 102, 103, 104 originariamente menzionati in atto di pignoramento sono stati esclusi dall'istanza di vendita in quanto oggetto di passaggio di proprietà (subb. 102, 103, 90) o individuati come beni comuni non censibili (sub 104) come anche rilevato in Relazione Notarile, pertanto verranno esclusi da successiva trattazione.

TITOLARITÀ

Tutti i beni oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

**** *Omissis* ****

L'intero compendio immobiliare viene posto in vendita per i seguenti diritti:

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

Cfr. all.A - documentazione anagrafica; all. B - documentazione catastale, visura catastale; all. E - atto di provenienza.

PRECISAZIONI

I dati risultanti dalla visura catastale storica sono formalmente coerenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, e nella relativa nota di trascrizione. L'indicazione del diritto reale risultante dall'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità in forza di atto di compravendita del 17/11/2014 rep. n. 36342 racc. n. 25881 ai rogiti del notaio Anna Maria Siciliano.

PATTI

Dalla documentazione in atti e da quanto reperito ed esaminato non risultano patti tecnici pregiudizievoli.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di cui fanno parte i beni si presenta in ottimo stato sia esternamente che internamente per quanto riguarda le parti comuni. I beni oggetto di esecuzione si presentano al rustico, mancano del tutto le superfici di finitura e i serramenti. I beni non sono mai stati utilizzati.

PARTI COMUNI

I beni oggetto di perizia fanno parte di un contesto condominiale, in particolare l'accesso ai beni avviene attraverso le particelle 2830/43 e 2830/45 (rampe di accesso al piano secondo seminterrato), la particella 2830/52 (corsia di manovra comune), la particella 2830/104 (corsia di manovra comune) tutti beni comuni non censibili. Si segnala inoltre che al momento del sopralluogo lo spazio di manovra identificato dal subalterno 104 risulta contiguo, fuso sul piano fisico con quello oggetto di pignoramento, pur conservando autonomi identificativi catastali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione in atti e da quanto reperito ed esaminato non risultano servitù gravanti sui beni oggetto di studio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fanno parte i beni è una struttura intelaiata in calcestruzzo armato, il solaio di copertura per piano secondo seminterrato è una soletta armata e le pareti perimetrali sono muri in calcestruzzo armato. L'intero piano presenta un'altezza utile interna di 2,80 m. Tutto il locale di cui fanno parte i box si presenta allo stato rustico: il pavimento è costituito da battuto cementizio privo del massetto di finitura. Le pareti divisorie interne sono state realizzate con blocchi in conglomerato cementizio lasciati a vista, senza intonaco. Non sono presenti serramenti di chiusura dei box, né impianti di alcun tipo. Lo spazio di manovra comune identificato dal subalterno 104 presenta, rispetto allo spazio di manovra attiguo identificato dal subalterno 52, due saracinesche di chiusura in lamiera zincata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1978 al 30/04/2007	**** <i>Omissis</i> ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Diliberto Dichiara	21/12/1978	116743	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	05/01/1979	664	596
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bagheria	09/01/1979	18	
Dal 30/04/2007 al 18/12/2009	**** <i>Omissis</i> ****	Decreto di trasferimento del Tribunale di Palermo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di palermo	30/04/2007	1788	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	15/05/2007	36809	23476
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2009 al 17/11/2014	**** <i>Omissis</i> ****	atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Nicola Criscuoli	18/12/2009	44050	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	22/12/2009	95670	70886
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	21/12/2009	9933	1T
Dal 17/11/2014	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Anna Maria Siciliano	17/11/2014	36342	25881
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	27/11/2014	48816	37338
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	26/11/2014	12951	1T

Per quanto riguarda il compendio 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.

Si rileva che gli immobili individuati dai seguenti subalterni 90, 102, 103, 104 originariamente menzionati in atto di pignoramento sono stati esclusi dall'istanza di vendita in quanto oggetto di passaggio di proprietà (subb. 102, 103, 90) o individuati come beni comuni non censibili (sub 104) come anche rilevato in Relazione Notarile, pertanto sono stati esclusi dalla presente trattazione.

Di seguito si riportano gli atti con cui è avvenuto il passaggio di proprietà:

subalterno 102: Atto di compravendita del 28/03/2023 rogante notaio VASTA FABIO Repertorio n. 1165;

subalterno 103: Atto di compravendita del 28/03/2023 rogante notaio LO VERDE DARIO Repertorio n. 4601;

subalterno 90: Atto di compravendita del 28/03/2023 rogante notaio VASTA FABIO Repertorio n. 1166.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 06/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Palermo il 12/06/2023

Reg. gen. 29049 - Reg. part. 22833

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di studio ricade nella sottozona B1 - area urbana consolidata, del P.R.G. del Comune di Campofelice di Roccella, adottato con Delibera di Commissario ad Acta n. 29 del 18/04/2011, divenuto efficace ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale n. 71 del 27/12/1978.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di esecuzione è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 01/2010 del 22/03/2010 e successiva concessione edilizia in variante n. 23/2012 del 07/12/2012. Relativamente all'intero edificio è stato rilasciato certificato di Abitabilità ed agibilità n. 15/2014 del 04/06/2014.

Successivamente è stato rilasciato permesso di costruire n. 01/2023 del 03/01/2023 relativo a opere di trasformazione e cambio della destinazione d'uso da magazzino a garages e la suddivisione mediante la realizzazione di 16 box auto nel piano interrato facente parte del fabbricato e identificato al foglio 5 particella 2830 subalterno 83 (particella derivativa degli identificativi degli immobili oggetto di perizia). L'inizio dei lavori è stato comunicato il 03/01/2023 prot. n. 00082. E' stata presentata comunicazione fine lavori il 02/02/2023 prot. n. 2154.

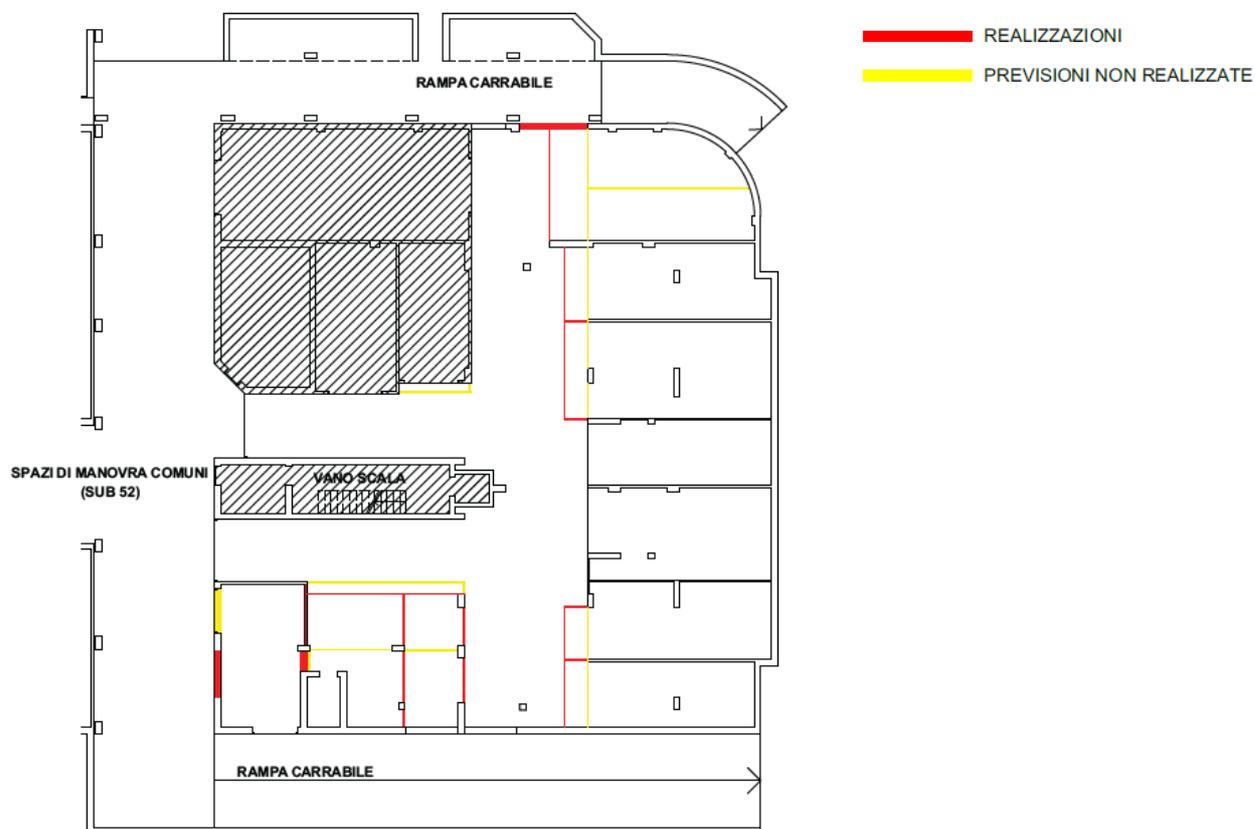
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Immobili il cui utilizzo standard non prevede installazione e impiego di sistemi tecnici di climatizzazione.

Rispetto al progetto assentito con permesso di costruire n.01 del 03/01/2023 di cui è stata comunicata la fine lavori il 02/02/2023 prot. n. 2154 si rilevano le seguenti difformità: i lavori non sono stati ultimati come indicato della relazione tecnica allegata al progetto; la pavimentazione in battuto di cemento di tipo industriale non è stata realizzata; gli accessi dei singoli box non sono stati chiusi con saracinesca in lamiera zincata ad eccezione dei box identificati dai subalterni 101 (oggetto

di procedura esecutiva), 90-102-103 (non oggetto di esecuzione); non è stato realizzato impianto elettrico; i muri divisorii realizzati rispecchiano una diversa distribuzione interna (cfr. all. C - documentazione grafica, 6. difformità urbanistiche). Tale suddivisione è coerente con l'elaborato planimetrico catastale.



Planimetria generale con difformità urbanistiche

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Cfr. all. D - documentazione condominiale. Sono presenti vincoli od oneri condominiali riferibili all'insieme dei beni derivanti dalla originaria particella 2830/83 che comprende sia beni oggetto di procedura esecutiva sia beni esclusi dalla procedura esecutiva..

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 640,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.878,23

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'amministrazione condominiale a seguito di formale richiesta inoltrata via PEC relativa alle spese condominiali a carico della società esecutata ha così risposto:

**** Omissis *****non ha ancora comunicato all'amministrazione condominiale il nuovo assetto immobiliare a seguito dei lavori di divisione. Nella attuale anagrafe condominiale risulta registrato solo l'immobile identificato al catasto al foglio 5 particella 2830 sub. 83. Pertanto la quantificazione e la ripartizione dei contributi ordinari e straordinari è stata effettuata con riferimento ad un unico immobile. Non vi sono nuove spese straordinarie approvate. Esiste un regolamento redatto dal*

costruttore che si allega. Il bilancio consuntivo 2022 e preventivo 2023 non sono stati ancora approvati per mancanza del numero legale.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2

DESCRIZIONE

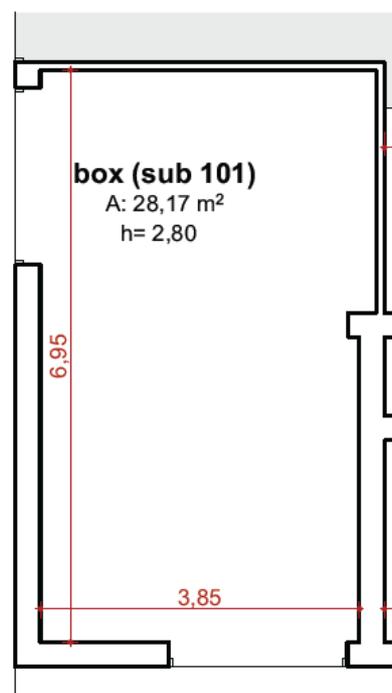
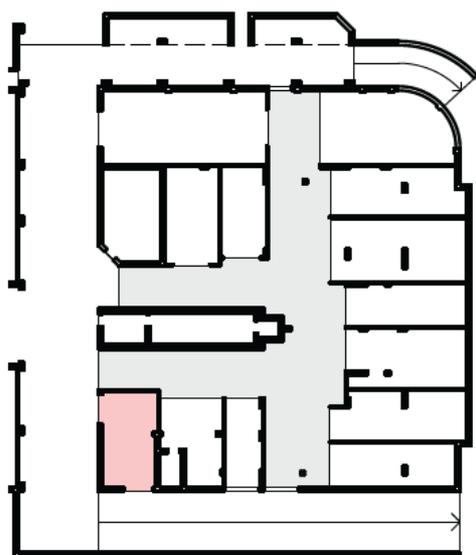
Box auto al piano seminterrato con doppio accesso dalla rampa carrabile scoperta (sub 43) e dalla corsia di manovra interna comune (sub 52).

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 12/10/2023.

Custode delle chiavi: dott. Salvatore Barranti (custode giudiziario)





Planimetria box sub 101

CONFINI

L'immobile confina a Ovest con la corsia di manovra identificata dal subalterno 104, a Sud con la corsia di manovra identificata dal subalterno 52, a Est con rampa carrabile scoperta di accesso al piano identificata dal subalterno 43, tutti spazi condominiali beni comuni non censibili, a Nord con il box identificato dal subalterno 100 in testa a **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,17 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	2,80 m	S2
Totale superficie convenzionale:				33,00 mq		

Criteri generali applicati per la determinazione delle consistenze: Nella determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2013 al 28/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.2, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 347,58

		Piano S2
Dal 28/10/2014 al 17/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.6, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 729,91 Piano S2
Dal 17/11/2014 al 14/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.6, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 729,91 Piano S2
Dal 14/02/2023 al 23/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 101 Categoria C6 Cl.3, Cons. 31 Superficie catastale 33 mq Rendita € 56,04 Piano S2

I dati risultati in visura catastale storica corrispondono a quelli reali. (cfr. all. B. documentazione catastale visure catastali allegate alla relazione notarile depositata in atti)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	2830	101		C6	3	31	33 mq	56,04 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Il bene oggetto di perizia presenta due aperture rispettivamente sulla corsia di manovra identificata dal subalterno 52 e, all'esterno sulla rampa di accesso identificata dal subalterno 43. Le aperture sono delimitate da saracinesche in lamiera zincata dotate di serrature, e rifinite con soglie e imbotti in marmo, i muri esterni (lungo la corsia di manovra e la rampa) sono intonacati e tinteggiati. Una porzione delle pareti interne presenta il primo strato di intonaco, non è presente massetto interno e le altre pareti e il soffitto sono al rustico, con le strutture, i muri divisorii e il solaio a vista. (cfr. all. G. documentazione fotografica, all. C - documentazione grafica, scheda lotto 1)

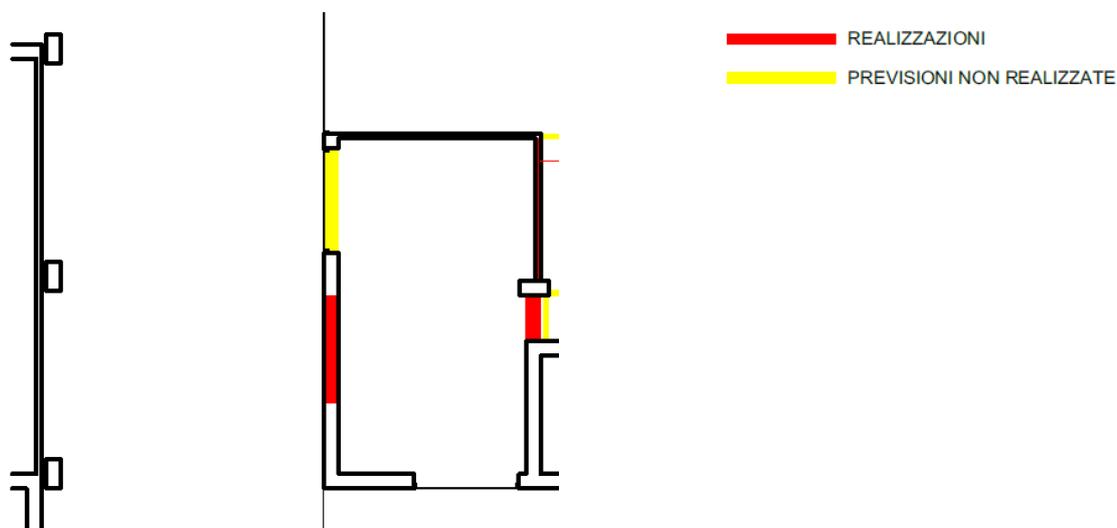
STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

All'interno del locale erano presenti al momento del sopralluogo dei materiali di risulta risalenti al cantiere e un mobile, tuttavia l'immobile si può considerare libero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto al progetto assentito con permesso di costruire n.01 del 03/01/2023 di cui è stata comunicata la fine lavori il 02/02/2023 prot. n. 2154 si rilevano le seguenti difformità: i lavori non sono stati ultimati come indicato della relazione tecnica allegata al progetto; la pavimentazione in battuto di cemento di tipo industriale non è stata realizzata; non è stato realizzato impianto elettrico; i muri divisorii realizzati rispecchiano una diversa distribuzione interna (cfr. all. C - documentazione grafica, 6. difformità urbanistiche).



Planimetria con difformità urbanistiche

Per tenere conto di tali difformità in sede di valutazione si prevedranno i costi per la presentazione di una pratica edilizia di regolarizzazione e i costi relativi all'ultimazione delle opere previste da progetto assentito, necessarie a ricondurre l'immobile a condizioni d'uso.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

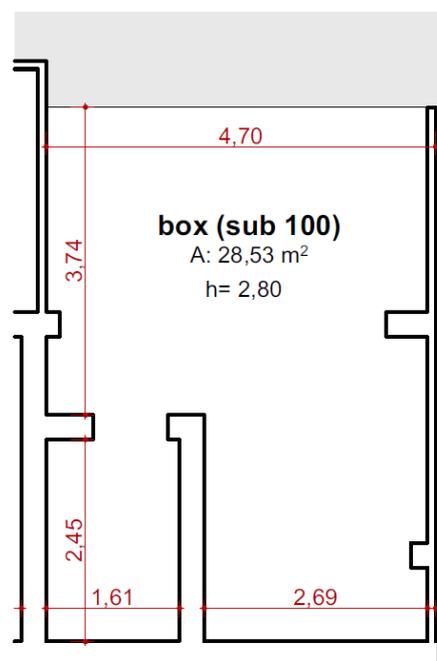
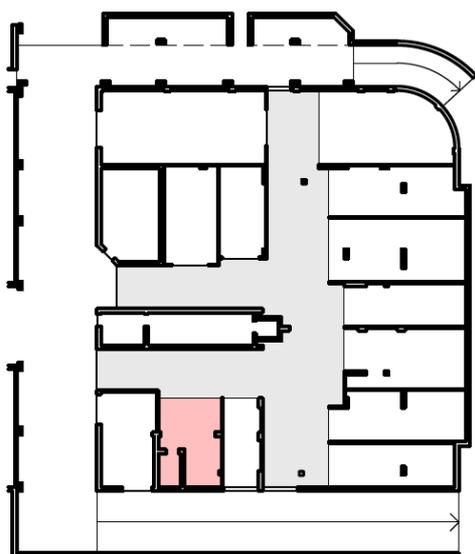
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2

DESCRIZIONE

Box auto al piano seminterrato l'accesso avviene da rampe carrabili (sub 43 e sub 45) attraverso spazio di manovra (sub 52) e da esso attraverso due varchi delimitati da saracinesche da spazio di manovra identificato dal sub 104.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



Planimetria box sub 100

CONFINI

Il bene confina a Est con rampa carrabile scoperta (sub 43) a a Ovest con spazio di manovra comune (sub 104) a Nord con box identificato dal subalterno 99 a Sud con box identificato dal subalterno 101 entrambi in testa a **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,53 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	2,80 m	S2
Totale superficie convenzionale:				33,00 mq		

Criteri generali applicati per la determinazione delle consistenze: Nella determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2013 al 28/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.2, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 347,58 Piano S2
Dal 28/10/2014 al 17/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.6, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 729,91 Piano S2
Dal 17/11/2014 al 14/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.6, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 729,91 Piano S2
Dal 14/02/2023 al 23/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 100 Categoria C6 Cl.3, Cons. 30 Superficie catastale 33 mq Rendita € 54,23 Piano S2

I dati risultati in visura catastale storica corrispondono a quelli reali. (cfr. all. B. documentazione catastale visure catastali allegate alla relazione notarile depositata in atti)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	2830	100		C6	3	30	33 mq	54,23 €	S2		

Corrispondenza catastale

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

Dal riscontro dei luoghi a confronto con la documentazione catastale reperita ed esaminata, l'immobile risulta catastalmente conforme.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di cui fanno parte i beni si presenta in ottimo stato sia esternamente che internamente per quanto riguarda le parti comuni. I beni oggetto di esecuzione si presentano al rustico, mancano del tutto le superfici di finitura e i serramenti. I beni non sono mai stati utilizzati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

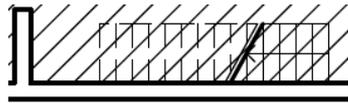
Il bene oggetto di perizia ha accesso dallo spazio di manovra identificato da subalterno 104. Si presenta completamente al rustico: è privo di saracinesca di chiusura, il pavimento in battuto di cemento è, privo del massetto di pavimentazione, le murature e il soffitto sono lasciate a vista, privi di intonaco e tinteggiature. (cfr. all. G. documentazione fotografica, all. C - documentazione grafica, scheda lotto 2)

STATO DI OCCUPAZIONE

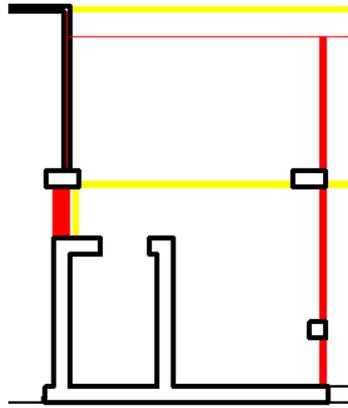
L'immobile risulta libero

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto al progetto assentito con permesso di costruire n.01 del 03/01/2023 di cui è stata comunicata la fine lavori il 02/02/2023 prot. n. 2154 si rilevano le seguenti difformità: i lavori non sono stati ultimati come indicato della relazione tecnica allegata al progetto; la pavimentazione in battuto di cemento di tipo industriale non è stata realizzata; gli accessi dei singoli box non sono stati chiusi con saracinesca in lamiera; non è stato realizzato impianto elettrico; i muri divisorii realizzati rispecchiano una diversa distribuzione interna (cfr. all. C - documentazione grafica, 6. difformità urbanistiche).



— REALIZZAZIONI
— PREVISIONI NON REALIZZATE



Planimetria con difformità urbanistiche

Per tenere conto di tali difformità in sede di valutazione si prevederanno i costi per la presentazione di una pratica edilizia di regolarizzazione e i costi relativi all'ultimazione delle opere previste da progetto assentito necessarie per ricondurre l'immobile a condizioni d'uso.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2

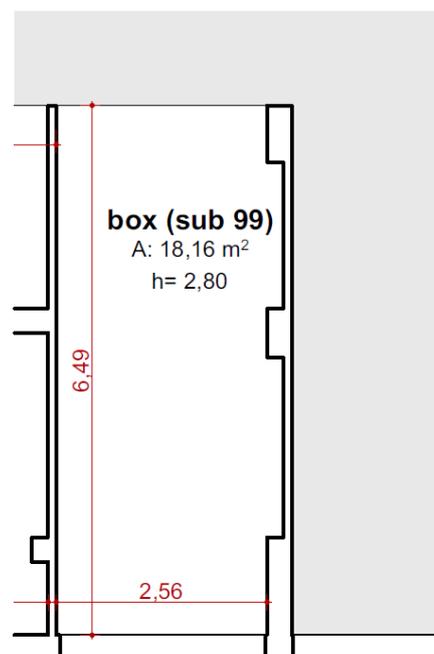
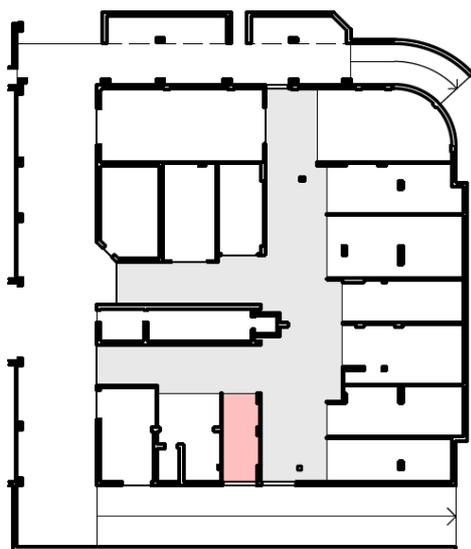
DESCRIZIONE

Box auto al piano seminterrato l'accesso avviene da rampe carrabili (sub 43 e sub 45) attraverso spazio di manovra (sub 52) e da esso attraverso due varchi delimitati da saracinesche da spazio di manovra identificato dal sub 104.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.





Planimetria box sub 99

CONFINI

Il bene confina a Est con rampa carrabile scoperta (sub 43) a Ovest e a Nord con spazio di manovra comune (sub 104) a Sud con box identificato dal subalterno 100 in testa a **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,16 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,80 m	S2
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		

Criteri generali applicati per la determinazione delle consistenze: Nella determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2013 al 28/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.2, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 347,58 Piano S2
Dal 28/10/2014 al 17/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83

		Categoria C2 Cl.6, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 729,91 Piano S2
Dal 17/11/2014 al 14/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.6, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 729,91 Piano S2
Dal 14/02/2023 al 23/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 100 Categoria C6 Cl.3, Cons. 20 Superficie catastale 22 mq Rendita € 36,15 Piano S2

I dati risultati in visura catastale storica corrispondono a quelli reali. (cfr. all. B. documentazione catastale visure catastali allegate alla relazione notarile depositata in atti)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	2830	99		C6	3	20	22 mq	36,15 €	S2		

Corrispondenza catastale

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

Dal riscontro dei luoghi a confronto con la documentazione catastale reperita ed esaminata, l'immobile risulta catastalmente conforme.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

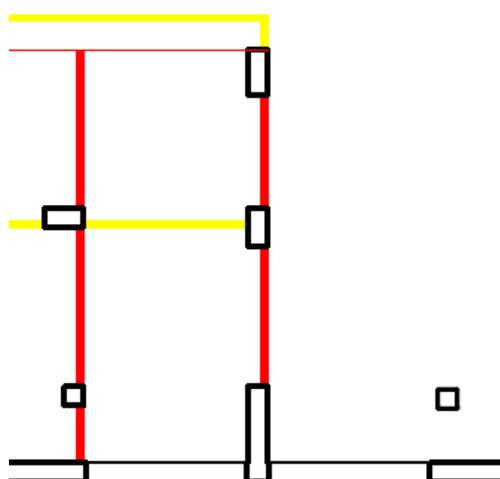
Il bene oggetto di perizia ha accesso dallo spazio di manovra identificato da subalterno 104. Si presenta completamente al rustico: è privo di saracinesca di chiusura, il pavimento in battuto di cemento è, privo del massetto di pavimentazione, le murature e il soffitto sono lasciate a vista, privi di intonaco e tinteggiature. (cfr. all. G. documentazione fotografica, all. C - documentazione grafica, scheda lotto 3)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto al progetto assentito con permesso di costruire n.01 del 03/01/2023 di cui è stata comunicata la fine lavori il 02/02/2023 prot. n. 2154 si rilevano le seguenti difformità: i lavori non sono stati ultimati come indicato della relazione tecnica allegata al progetto; la pavimentazione in battuto di cemento di tipo industriale non è stata realizzata; gli accessi dei singoli box non sono stati chiusi con saracinesca in lamiera; non è stato realizzato impianto elettrico; i muri divisori realizzati rispecchiano una diversa distribuzione interna (cfr. all. C - documentazione grafica, 6. difformità urbanistiche).



Planimetria con difformità urbanistiche

Per tenere conto di tali difformità in sede di valutazione si prevederanno i costi per la presentazione di una pratica edilizia di regolarizzazione e i costi relativi all'ultimazione delle opere previste da progetto assentito necessarie per ricondurre l'immobile a condizioni d'uso.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2

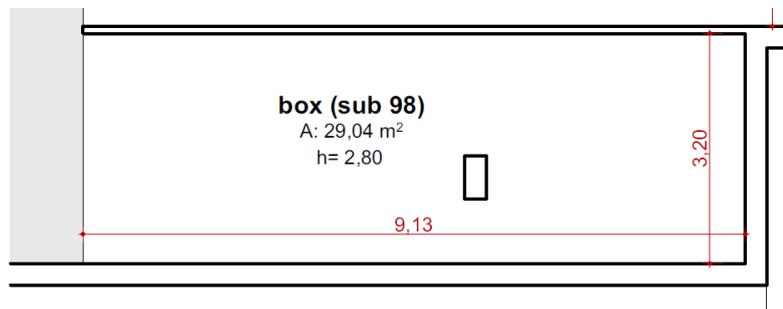
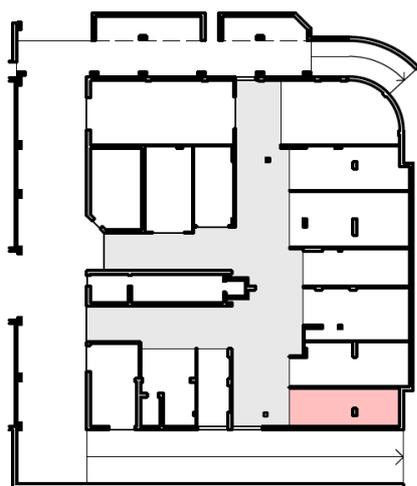
DESCRIZIONE

Box auto al piano seminterrato l'accesso avviene da rampe carrabili (sub 43 e sub 45) attraverso spazio di manovra (sub 52) e da esso attraverso due varchi delimitati da saracinesche da spazio di manovra identificato dal sub 104.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.





Planimetria box sub 98

CONFINI

L'immobile confina a Nord con terrapieno, a Sud con spazio di manovre comune identificato dal sub 104, a Est con rampa carrabile scoperta identificata dal subalterno 43, a Ovest con box identificato dal sub 97 in testa a **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	29,04 mq	33,00 mq	1	35,00 mq	2,80 m	S2
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq		

Criteri generali applicati per la determinazione delle consistenze: Nella determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2013 al 28/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.2, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 347,58 Piano S2
Dal 28/10/2014 al 17/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.6, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 729,91

		Piano S2
Dal 17/11/2014 al 14/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.6, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 729,91 Piano S2
Dal 14/02/2023 al 23/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 98 Categoria C6 Cl.3, Cons. 32 Superficie catastale 35 mq Rendita € 57,84 Piano S2

I dati risultati in visura catastale storica corrispondono a quelli reali. (cfr. all. B. documentazione catastale visure catastali allegate alla relazione notarile depositata in atti)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	2830	101		C6	3	31	33 mq	56,04 €	S2	

Corrispondenza catastale

Dal riscontro dei luoghi a confronto con la documentazione catastale reperita ed esaminata, l'immobile risulta catastalmente conforme.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Il bene oggetto di perizia ha accesso dallo spazio di manovra identificato da subalterno 104. Si presenta completamente al rustico: è privo di saracinesca di chiusura, il pavimento in battuto di cemento è, privo del massetto di pavimentazione, le murature e il soffitto sono lasciate a vista, privi di intonaco e tinteggiature. (cfr. all. G. documentazione fotografica, all. C - documentazione grafica , scheda lotto 4)

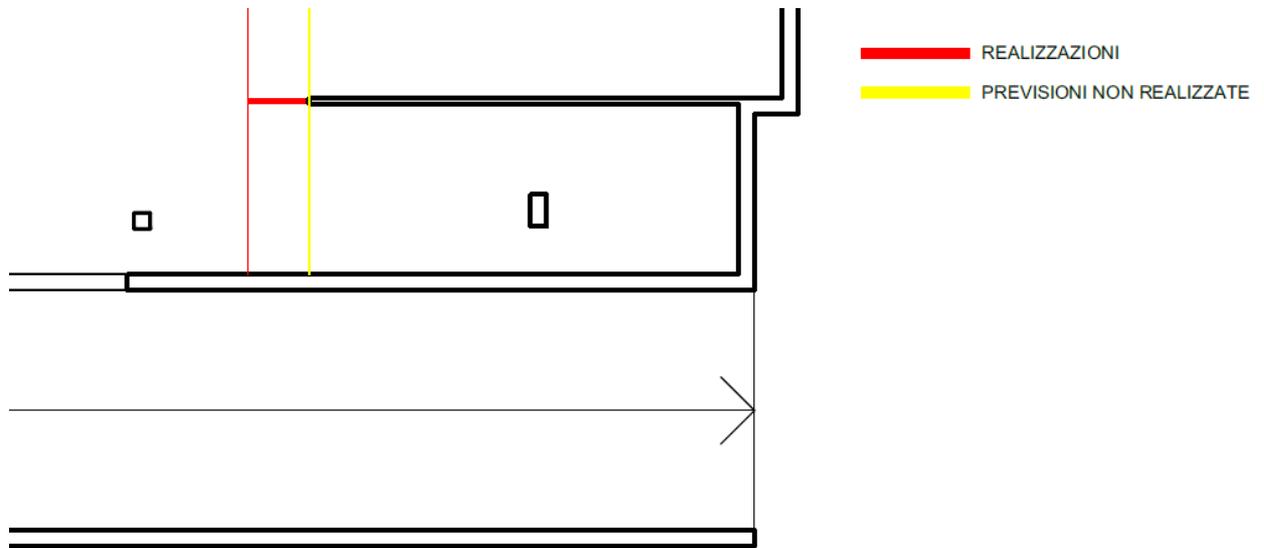
STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto al progetto assentito con permesso di costruire n.01 del 03/01/2023 di cui è stata comunicata la fine lavori il 02/02/2023 prot. n. 2154 si rilevano le seguenti difformità: i lavori non sono stati ultimati come indicato della relazione tecnica allegata al progetto; la pavimentazione in battuto di cemento di tipo industriale non è stata realizzata; gli accessi dei singoli box non sono stati

chiusi con saracinesca in lamiera; non è stato realizzato impianto elettrico; i muri divisori realizzati rispecchiano una diversa distribuzione interna (cfr. all. C - documentazione grafica, 6. difformità urbanistiche).



Planimetria con difformità urbanistiche

Per tenere conto di tali difformità in sede di valutazione si prevederanno i costi per la presentazione di una pratica edilizia di regolarizzazione e i costi relativi all'ultimazione delle opere previste da progetto assentito necessarie per ricondurre l'immobile a condizioni d'uso.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2

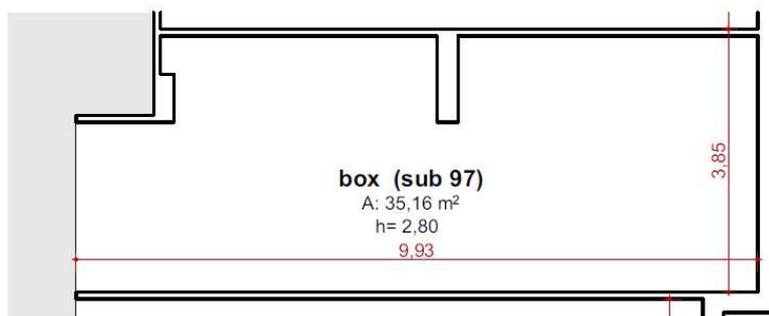
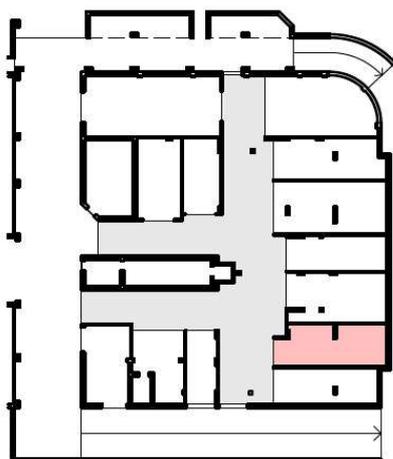
DESCRIZIONE

Box auto al piano seminterrato l'accesso avviene da rampe carrabili (sub 43 e sub 45) attraverso spazio di manovra (sub 52) e da esso attraverso due varchi delimitati da saracinesche da spazio di manovra identificato dal sub 104.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.





Planimetria box sub 97

CONFINI

L'immobile confina a Nord con terrapieno, a Sud con spazio di manovre comune identificato dal sub 104, a Est con box identificato dal subalterno 98, a Ovest con box identificato dal sub 96 entrambi in testa a **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	35,16 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,80 m	S2
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		

Criteri generali applicati per la determinazione delle consistenze: Nella determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2013 al 28/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.2, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 347,58 Piano S2
Dal 28/10/2014 al 17/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.6, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 729,91

		Piano S2
Dal 17/11/2014 al 14/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.6, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 729,91 Piano S2
Dal 14/02/2023 al 23/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 97 Categoria C6 Cl.3, Cons. 36 Superficie catastale 40 mq Rendita € 65,07 Piano S2

I dati risultati in visura catastale storica corrispondono a quelli reali. (cfr. all. B. documentazione catastale visure catastali allegate alla relazione notarile depositata in atti)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	2830	97		C6	3	36	40 mq	56,07 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

Dal riscontro dei luoghi a confronto con la documentazione catastale reperita ed esaminata, l'immobile risulta catastalmente conforme.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Il bene oggetto di perizia ha accesso dallo spazio di manovra identificato da subalterno 104. Si presenta completamente al rustico: è privo di saracinesca di chiusura, il pavimento in battuto di cemento è privo del massetto di pavimentazione, le murature e il soffitto sono lasciate a vista, privi di intonaco e tinteggiature. (cfr. all. G. documentazione fotografica, all. C - documentazione grafica, scheda lotto 5)

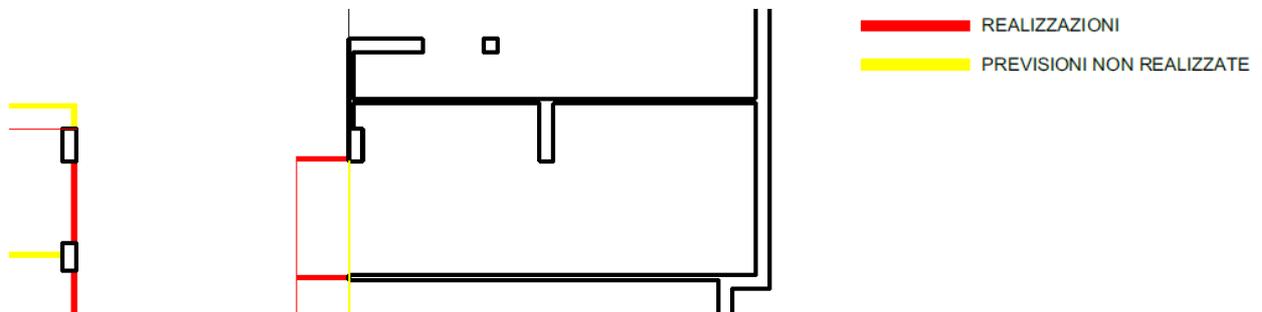
STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto al progetto assentito con permesso di costruire n.01 del 03/01/2023 di cui è stata comunicata la fine lavori il 02/02/2023 prot. n. 2154 si rilevano le seguenti difformità: i lavori non

sono stati ultimati come indicato della relazione tecnica allegata al progetto; la pavimentazione in battuto di cemento di tipo industriale non è stata realizzata; gli accessi dei singoli box non sono stati chiusi con saracinesca in lamiera; non è stato realizzato impianto elettrico; i muri divisorii realizzati rispecchiano una diversa distribuzione interna (cfr. all. C - documentazione grafica, 6. difformità urbanistiche).



Planimetria con difformità urbanistiche

Per tenere conto di tali difformità in sede di valutazione si prevederanno i costi per la presentazione di una pratica edilizia di regolarizzazione e i costi relativi all'ultimazione delle opere previste da progetto assentito necessarie per ricondurre l'immobile a condizioni d'uso.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2

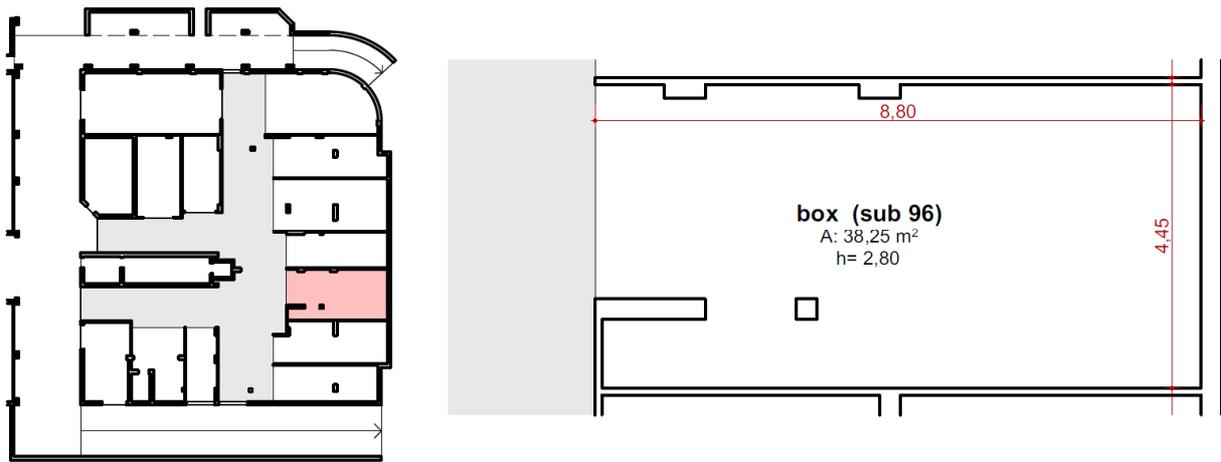
DESCRIZIONE

Box auto al piano seminterrato l'accesso avviene da rampe carrabili (sub 43 e sub 45) attraverso spazio di manovra (sub 52) e da esso attraverso due varchi delimitati da saracinesche da spazio di manovra identificato dal sub 104.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.





Planimetria box sub 96

CONFINI

L'immobile confina a Nord con terrapieno, a Sud con spazio di manovra comune identificato dal subalterno 104, a Est con il box identificato dal subalterno 97 a Ovest con il box identificato dal subalterno 95 entrambi in testa a **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	38,25 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,80 m	S2
Totale superficie convenzionale:				43,00 mq		

Criteri generali applicati per la determinazione delle consistenze: Nella determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2013 al 28/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.2, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 347,58 Piano S2
Dal 28/10/2014 al 17/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.6, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 729,91

		Piano S2
Dal 17/11/2014 al 14/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.6, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 729,91 Piano S2
Dal 14/02/2023 al 23/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 96 Categoria C6 Cl.3, Cons. 40 Superficie catastale 43 mq Rendita € 72,30 Piano S2

I dati risultati in visura catastale storica corrispondono a quelli reali. (cfr. all. B. documentazione catastale visure catastali allegate alla relazione notarile depositata in atti)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	2830	96		C6	3	40	43 mq	72,3 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

Dal riscontro dei luoghi a confronto con la documentazione catastale reperita ed esaminata, l'immobile risulta catastalmente conforme.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Il bene oggetto di perizia ha accesso dallo spazio di manovra identificato da subalterno 104. Si presenta completamente al rustico: è privo di saracinesca di chiusura, il pavimento in battuto di cemento è privo del massetto di pavimentazione, le murature e il soffitto sono lasciate a vista, privi di intonaco e tinteggiature. (cfr. all. G. documentazione fotografica, all. C - documentazione grafica, scheda lotto 6)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto al progetto assentito con permesso di costruire n.01 del 03/01/2023 di cui è stata comunicata la fine lavori il 02/02/2023 prot. n. 2154 si rilevano le seguenti difformità: i lavori non sono stati ultimati come indicato della relazione tecnica allegata al progetto; la pavimentazione in

battuto di cemento di tipo industriale non è stata realizzata; gli accessi dei singoli box non sono stati chiusi con saracinesca in lamiera; non è stato realizzato impianto elettrico.

Per tenere conto di tali difformità in sede di valutazione si prevederanno i costi relativi all'ultimazione delle opere previste da progetto assentito necessarie per ricondurre l'immobile a condizioni d'uso.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2

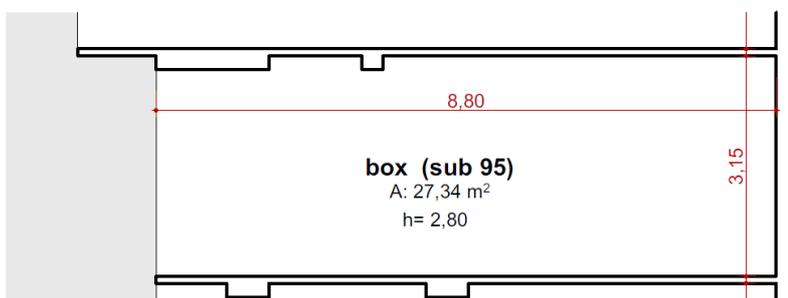
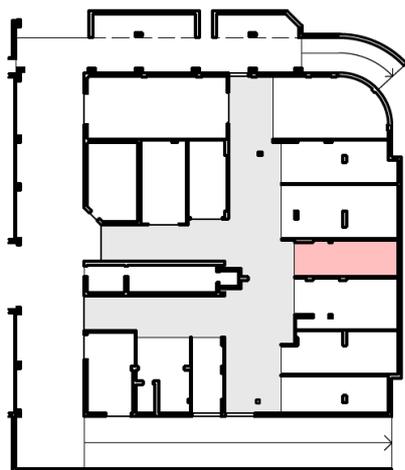
DESCRIZIONE

Box auto al piano seminterrato l'accesso avviene da rampe carrabili (sub 43 e sub 45) attraverso spazio di manovra (sub 52) e da esso attraverso due varchi delimitati da saracinesche da spazio di manovra identificato dal sub 104.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.





Planimetria box sub 95

CONFINI

L'immobile confina a Nord con terrapieno, a Sud con spazio di manovra comune identificato dal subalterno 104, a Est con il box identificato dal subalterno 96 e Ovest con il box identificato dal subalterno 94 entrambi in testa a **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	27,34 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	2,80 m	S2
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		

Criteri generali applicati per la determinazione delle consistenze: Nella determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2013 al 28/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.2, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 347,58 Piano S2
Dal 28/10/2014 al 17/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.6, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 729,91

		Piano S2
Dal 17/11/2014 al 14/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.6, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 729,91 Piano S2
Dal 14/02/2023 al 23/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 101 Categoria C6 Cl.3, Cons. 31 Superficie catastale 33 mq Rendita € 56,04 Piano S2

I dati risultati in visura catastale storica corrispondono a quelli reali. (cfr. all. B. documentazione catastale visure catastali allegate alla relazione notarile depositata in atti)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	2830	95		C6	3	27	31 mq	48,81 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

Dal riscontro dei luoghi a confronto con la documentazione catastale reperita ed esaminata, l'immobile risulta catastalmente conforme.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Il bene oggetto di perizia ha accesso dallo spazio di manovra identificato da subalterno 104. Si presenta completamente al rustico: è privo di saracinesca di chiusura, il pavimento in battuto di cemento è privo del massetto di pavimentazione, le murature e il soffitto sono lasciate a vista, privi di intonaco e tinteggiature. (cfr. all. G. documentazione fotografica, all. C - documentazione grafica, scheda lotto 6)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto al progetto assentito con permesso di costruire n.01 del 03/01/2023 di cui è stata comunicata la fine lavori il 02/02/2023 prot. n. 2154 si rilevano le seguenti difformità: i lavori non

sono stati ultimati come indicato della relazione tecnica allegata al progetto; la pavimentazione in battuto di cemento di tipo industriale non è stata realizzata; gli accessi dei singoli box non sono stati chiusi con saracinesca in lamiera; non è stato realizzato impianto elettrico.

Per tenere conto di tali difformità in sede di valutazione si prevederanno i costi relativi all'ultimazione delle opere previste da progetto assentito necessarie per ricondurre l'immobile a condizioni d'uso.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2

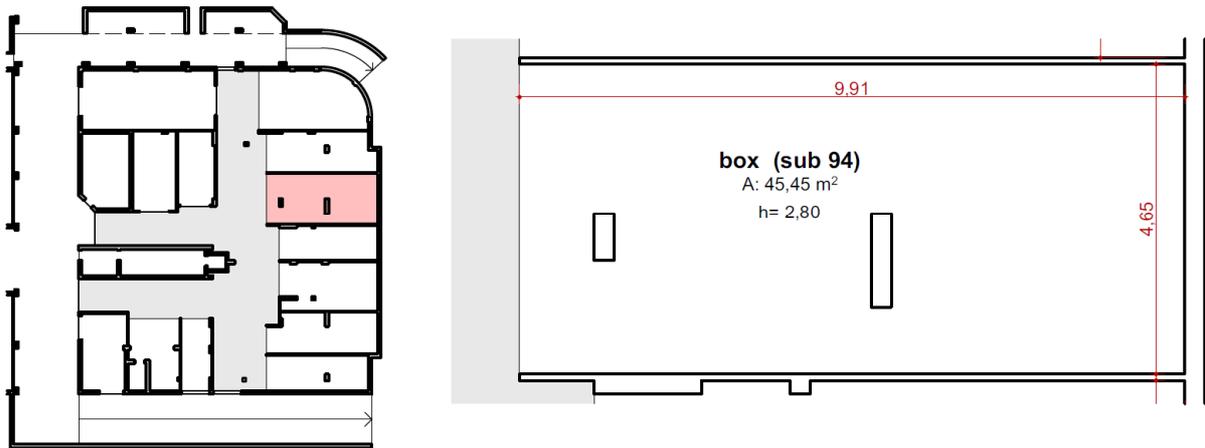
DESCRIZIONE

Box auto al piano seminterrato l'accesso avviene da rampe carrabili (sub 43 e sub 45) attraverso spazio di manovra (sub 52) e da esso attraverso due varchi delimitati da saracinesche da spazio di manovra identificato dal sub 104.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.





Planimetria box sub 94

CONFINI

L'immobile confina a Nord con terrapieno, a Sud con spazio di manovra comune identificato dal subalterno 104, a Est con il box identificato dal subalterno 95 a Ovest con il box identificato dal subalterno 93 entrambi in testa a **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	45,45 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,80 m	S2
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Criteri generali applicati per la determinazione delle consistenze: Nella determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2013 al 28/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.2, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 347,58 Piano S2
Dal 28/10/2014 al 17/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2

		Cl.6, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 729,91 Piano S2
Dal 17/11/2014 al 14/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.6, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 729,91 Piano S2
Dal 14/02/2023 al 23/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 94 Categoria C6 Cl.3, Cons. 45 Superficie catastale 50 mq Rendita € 81,34 Piano S2

I dati risultati in visura catastale storica corrispondono a quelli reali. (cfr. all. B. documentazione catastale visure catastali allegata alla relazione notarile depositata in atti)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	2830	94		C6	3	45	50 mq	81,34 €	S2		

Corrispondenza catastale

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

Dal riscontro dei luoghi a confronto con la documentazione catastale reperita ed esaminata, l'immobile risulta catastalmente conforme.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

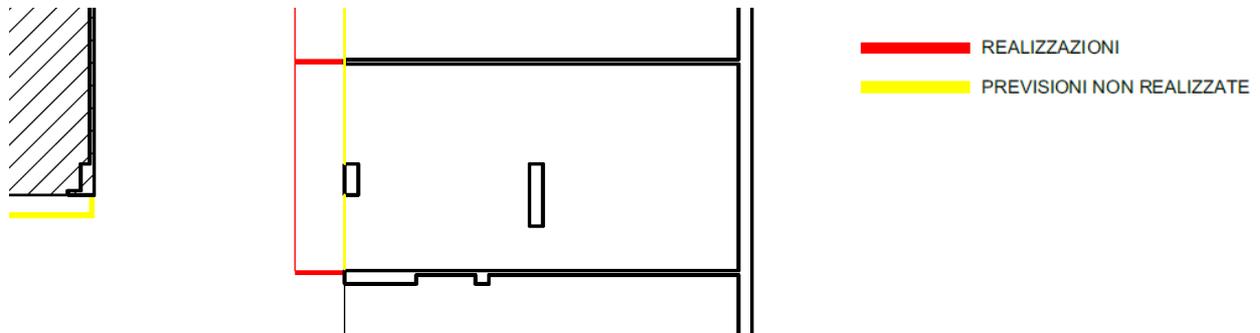
Il bene oggetto di perizia ha accesso dallo spazio di manovra identificato da subalterno 104. Si presenta completamente al rustico: è privo di saracinesca di chiusura, il pavimento in battuto di cemento è privo del massetto di pavimentazione, le murature e il soffitto sono lasciate a vista, privi di intonaco e tinteggiature. (cfr. all. G. documentazione fotografica, all. C - documentazione grafica, scheda lotto 8)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto al progetto assentito con permesso di costruire n.01 del 03/01/2023 di cui è stata comunicata la fine lavori il 02/02/2023 prot. n. 2154 si rilevano le seguenti difformità: i lavori non sono stati ultimati come indicato della relazione tecnica allegata al progetto; la pavimentazione in battuto di cemento di tipo industriale non è stata realizzata; gli accessi dei singoli box non sono stati chiusi con saracinesca in lamiera; non è stato realizzato impianto elettrico; i muri divisori realizzati rispecchiano una diversa distribuzione interna (cfr. all. C - documentazione grafica, 6. difformità urbanistiche).



Planimetria con difformità urbanistiche

Per tenere conto di tali difformità in sede di valutazione si prevederanno i costi per la presentazione di una pratica edilizia di regolarizzazione e i costi relativi all'ultimazione delle opere previste da progetto assentito necessarie per ricondurre l'immobile a condizioni d'uso.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2

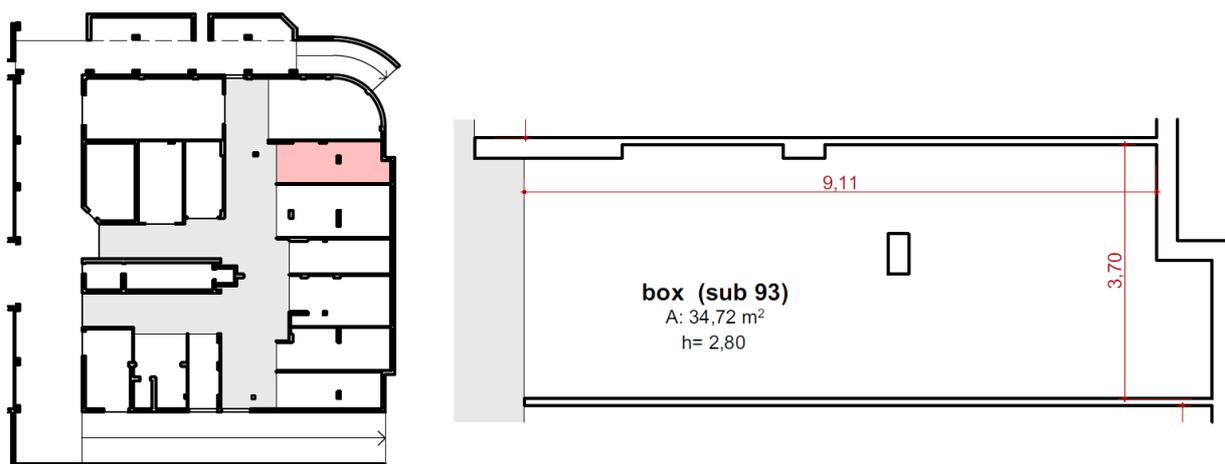
DESCRIZIONE

Box auto al piano seminterrato l'accesso avviene da rampe carrabili (sub 43 e sub 45) attraverso spazio di manovra (sub 52) e da esso attraverso due varchi delimitati da saracinesche da spazio di manovra identificato dal sub 104.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.





Planimetria box sub 93

CONFINI

L'immobile confina a Nord con terrapieno, a Ovest con spaio di manovra comune identificato dal subalterno 104, a Est con il box identificato dal subalterno 94 a Est con il subalterno identificato dal subalterno 92 entrambi in testa a **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	34,72 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	2,80 m	S2
Totale superficie convenzionale:				39,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Criteri generali applicati per la determinazione delle consistenze: Nella determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2013 al 28/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.2, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 347,58 Piano S2
Dal 28/10/2014 al 17/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.6, Cons. 673

		Superficie catastale 719 mq Rendita € 729,91 Piano S2
Dal 17/11/2014 al 14/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.6, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 729,91 Piano S2
Dal 14/02/2023 al 23/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 93 Categoria C6 Cl.3, Cons. 36 Superficie catastale 39 mq Rendita € 65,07 Piano S2

I dati risultati in visura catastale storica corrispondono a quelli reali. (cfr. all. B. documentazione catastale visure catastali allegate alla relazione notarile depositata in atti)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	2830	101		C6	3	31	33 mq	56,04 €	S2		

Corrispondenza catastale

Dal riscontro dei luoghi a confronto con la documentazione catastale reperita ed esaminata, l'immobile risulta catastalmente conforme.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Il bene oggetto di perizia ha accesso dallo spazio di manovra identificato da subalterno 104. Si presenta completamente al rustico: è privo di saracinesca di chiusura, il pavimento in battuto di cemento è privo del massetto di pavimentazione, le murature e il soffitto sono lasciate a vista, privi di intonaco e tinteggiature. (cfr. all. G. documentazione fotografica, all. C - documentazione grafica, scheda lotto 9)

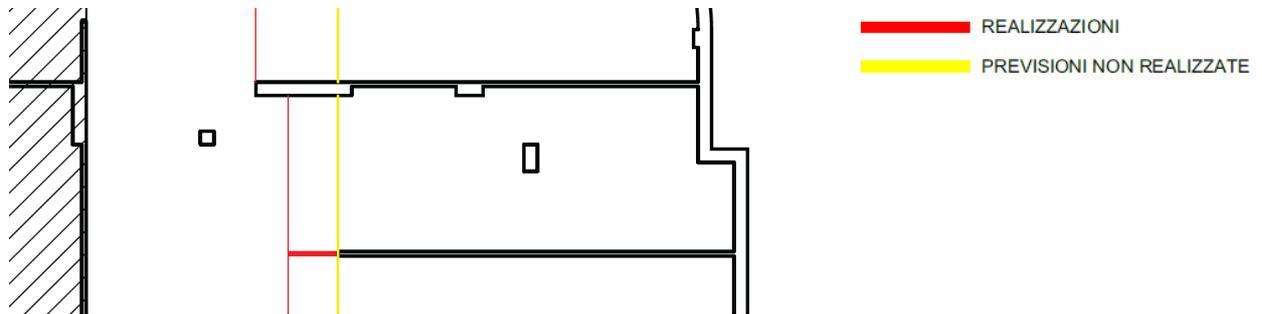
STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto al progetto assentito con permesso di costruire n.01 del 03/01/2023 di cui è stata comunicata la fine lavori il 02/02/2023 prot. n. 2154 si rilevano le seguenti difformità: i lavori non sono stati ultimati come indicato della relazione tecnica allegata al progetto; la pavimentazione in

battuto di cemento di tipo industriale non è stata realizzata; gli accessi dei singoli box non sono stati chiusi con saracinesca in lamiera; non è stato realizzato impianto elettrico; i muri divisori realizzati rispecchiano una diversa distribuzione interna (cfr. all. C - documentazione grafica, 6. difformità urbanistiche).



Planimetria con difformità urbanistiche

Per tenere conto di tali difformità in sede di valutazione si prevederanno i costi per la presentazione di una pratica edilizia di regolarizzazione e i costi relativi all'ultimazione delle opere previste da progetto assentito necessarie per ricondurre l'immobile a condizioni d'uso.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2

DESCRIZIONE

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIALE ITALIA SNC, PIANO S2

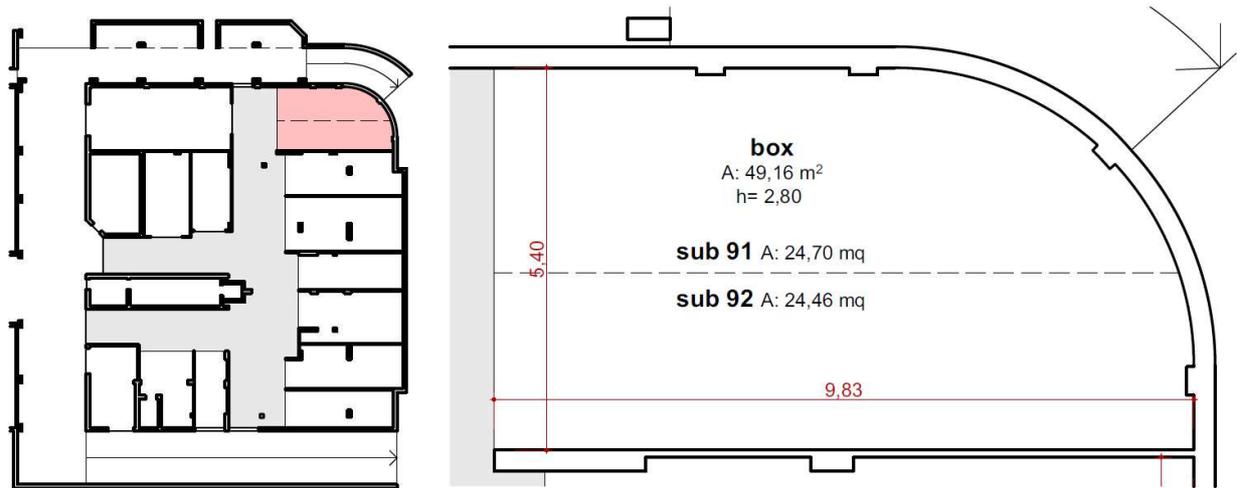
BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIALE ITALIA SNC, PIANO S2

Box auto al piano seminterrato l'accesso avviene da rampe carrabili (sub 43 e sub 45) attraverso spazio di manovra (sub 52) e da esso attraverso due varchi delimitati da saracinesche da spazio di manovra identificato dal sub 104.

La vendita dei beni è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.





Planimetria box sub 91-92

CONFINI

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIALE ITALIA SNC, PIANO S2

Il bene confina a Nord con rampa carrabile scoperta identificata dal subalterno 45 a Sud e a Ovest con spazio di manovra comune identificato dal subalterno 104, a Est con il box identificato dal subalterno 93 a Ovest con area identificata dal subalterno 92 entrambi in testa a **** Omissis ****

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIALE ITALIA SNC, PIANO S2

Il bene confina a Nord con rampa carrabile scoperta identificata dal subalterno 45 a Sud e a Ovest con spazio di manovra comune identificato dal subalterno 104, a Est con area identificata dal subalterno 92 in testa a **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIALE ITALIA SNC, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	24,46 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,80 m	S2
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIALE ITALIA SNC, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	24,70 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	2,80 m	S2

Totale superficie convenzionale:	26,00 mq	
---	-----------------	--

Criteri generali applicati per la determinazione delle consistenze: Nella determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIALE ITALIA SNC, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2013 al 28/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.2, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 347,58 Piano S2
Dal 28/10/2014 al 17/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.6, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 729,91 Piano S2
Dal 17/11/2014 al 14/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.6, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 729,91 Piano S2
Dal 14/02/2023 al 23/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 92 Categoria C6 Cl.3, Cons. 25 Superficie catastale 27 mq Rendita € 45,19 Piano S2

I dati risultati in visura catastale storica corrispondono a quelli reali. (cfr. all. B. documentazione catastale visure catastali allegate alla relazione notarile depositata in atti)

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIALE ITALIA SNC, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2013 al 28/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.2, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 347,58 Piano S2

Dal 28/10/2014 al 17/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.6, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 729,91 Piano S2
Dal 17/11/2014 al 14/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 83 Categoria C2 Cl.6, Cons. 673 Superficie catastale 719 mq Rendita € 729,91 Piano S2
Dal 14/02/2023 al 23/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2830, Sub. 91 Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 Superficie catastale 26 mq Rendita € 43,38 Piano S2

I dati risultanti in visura catastale storica corrispondono a quelli reali. (cfr. all. B. documentazione catastale visure catastali allegate alla relazione notarile depositata in atti)

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIALE ITALIA SNC, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	2830	92		C6	3	25	27 mq	45,19 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta contiguo al bene adiacente identificato dal subalterno 91. In sede di valutazione saranno considerati i costi per la regolarizzazione catastale pari a 500 €.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIALE ITALIA SNC, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	2830	91		C6	3	24	26 mq	43,38 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta contiguo al bene adiacente identificato dal subalterno 92. In sede di valutazione saranno considerati i costi per la regolarizzazione catastale pari a 500 €.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIALE ITALIA SNC, PIANO S2

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIALE ITALIA SNC, PIANO S2

Il bene oggetto di perizia ha accesso dallo spazio di manovra identificato da subalterno 104. Si presenta completamente al rustico: è privo di saracinesca di chiusura, il pavimento in battuto di cemento è privo del massetto di pavimentazione, le murature e il soffitto sono lasciate a vista, privi di intonaco e tinteggiature. (cfr. all. G. documentazione fotografica, all. C - documentazione grafica, scheda lotto 10)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIALE ITALIA SNC, PIANO S2

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIALE ITALIA SNC, PIANO S2

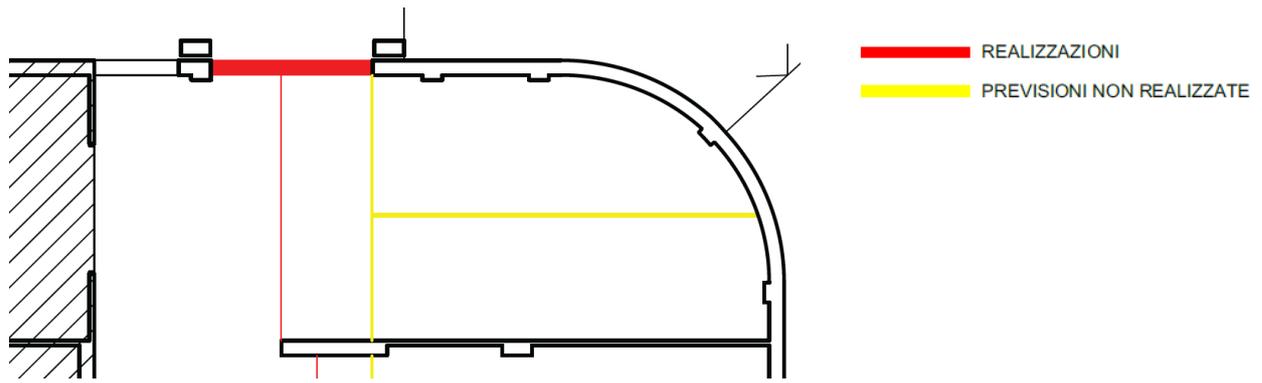
L'immobile risulta libero

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIALE ITALIA SNC, PIANO S2

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - VIALE ITALIA SNC, PIANO S2

Rispetto al progetto assentito con permesso di costruire n.01 del 03/01/2023 di cui è stata comunicata la fine lavori il 02/02/2023 prot. n. 2154 si rilevano le seguenti difformità: i lavori non sono stati ultimati come indicato della relazione tecnica allegata al progetto; la pavimentazione in battuto di cemento di tipo industriale non è stata realizzata; gli accessi dei singoli box non sono stati chiusi con saracinesca in lamiera; non è stato realizzato il muro divisorio fra i due box previsti; non è stato realizzato impianto elettrico; i muri divisorii realizzati rispecchiano una diversa distribuzione interna (cfr. all. C - documentazione grafica, 6. difformità urbanistiche).



Planimetria con difformità urbanistiche

Per tenere conto di tali difformità in sede di valutazione si prevederanno i costi per la presentazione di una pratica edilizia di regolarizzazione e i costi relativi all'ultimazione delle opere previste da progetto assentito necessarie per ricondurre l'immobile a condizioni d'uso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto di perizia fanno parte di una parte del fabbricato oggetto di permesso di costruire n. 01/2023 la cui fine lavori è stata comunicata il 02/02/2023, trattandosi di cessione da parte dell'impresa costruttrice entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori, la vendita sarà soggetta a IVA.

I beni allo stato attuale si presentano chiaramente individuabili dal punto di vista catastale e lo stato dei luoghi è coerente con l'elaborato planimetrico, a meno dei subalterni 91 e 92 che si presentano contigui fra loro. Sebbene i lavori siano stati chiusi con comunicazione al Comune i beni sono allo stato rustico, pertanto in sede di stima sono stati previsti dei deprezzamenti che tengono conto delle spese necessarie a ricondurre i beni a condizioni d'uso. Per tutte queste considerazioni il C.T.U. ha ritenuto di prevedere la formazione di complessivi 10 lotti, un lotto per ciascun subalterno ad eccezione dei sub 91 e 92 che costituiscono un unico lotto. Tale scelta è stata fatta in funzione di una maggior appetibilità sul mercato dei singoli beni.

Critério di stima.

Per Valore di Mercato si intende il "miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile, in normali condizioni di mercato, potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione", presupponendo che: la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni; anteriormente alla data della stima ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la trattativa; il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione; eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

Le essenziali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti (IVS, Codice di condotta 3.1) sono in sintesi:

- la stima riguarda la vendita;
- l'immobile da valutare si considera libero;
- la destinazione di uso dell'immobile è pertinenziale alla residenza (box auto).

Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie commerciale. Le indicazioni fornite dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale sono a nostro parere rappresentative delle situazioni di mercato alla data della presente valutazione.

Fonti di informazione:

- Catasto di Campofelice di Roccella;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;
- Agenzia delle Entrate;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari: Parametri medi di zona per destinazione principale: BOX, normale, (€/mq) valore minimo 620, valore massimo 840;
- Dati forniti da Nomisma - Società di Studi Economici: posti auto, (€/mq) valore minimo 670,89 valore massimo 936,25;
- immobili proposti in vendita con caratteristiche simili nella medesima area territoriale.

A questi ultimi è stato applicato lo sconto medio pari all'8,5% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al 3° trimestre luglio-settembre 2023.

Valutazione

Segmento di mercato. Il segmento di mercato dell'immobile da valutare è costituito da immobili pertinenti alla residenza siti nel territorio di Campofelice di Roccella o in centri urbani della provincia di Palermo aventi caratteristiche simili (popolazione e distanza dal capoluogo). Nel segmento di mercato dell'immobile da valutare non è stato possibile rilevare contratti di compravendita di immobili simili risalenti all'ultimo triennio, pertanto è stato necessario attingere ad annunci immobiliari pubblicati dai principali siti del settore (www.immobiliare.it, www.idealista.it, ecc...) cui è stato applicato uno sconto desunto dal "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" aggiornato al 3° trimestre del 2023 pari all'8,5%. Sono stati reperiti tre comparabili (cfr. all. I – documentazione di stima, comparabili).

Procedimento di stima. Il procedimento market oriented applicato è il market comparison approach (MCA) o metodo del confronto di mercato. Le caratteristiche immobiliari considerate ai fini della stima sono le seguenti:

- data del contratto/annuncio;
- superficie commerciale;
- stato di manutenzione, indicante lo stato di finitura delle unità.

Cfr. all. L - Market Comparison Approach.

Gli aggiustamenti del prezzo di mercato in base alle caratteristiche considerate nella stima si basano sui prezzi marginali. Il prezzo marginale esprime la variazione del prezzo di mercato al variare dell'ammontare della caratteristica. Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità.

Il valore unitario applicato a ciascun lotto è stato determinato applicando il Market Comparison Approach ad un asset di media superficie fra quelli oggetto di perizia (35 mq circa) con aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2
Box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A. L'accesso al box avviene da rampa carrabile (sub 43) e da area di manovra comune (sub 52).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 101, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 31.911,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2	33,00 mq	967,00 €/mq	€ 31.911,00	100,00%	€ 31.911,00
Valore di stima:					€ 31.911,00

Valore di stima: € 31.911,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese necessarie a ricondurre l'immobile in condizioni d'uso (100 €/mq)	3300,00	€
regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
deprezzamento per vendita forzata	15,00	%

Valore finale di stima: € 22.324,35

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2
Box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 100, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.911,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2	33,00 mq	967,00 €/mq	€ 31.911,00	100,00%	€ 31.911,00
				Valore di stima:	€ 31.911,00

Valore di stima: € 31.911,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese necessarie a ricondurre l'immobile a condizioni d'uso (120 €/mq)	3960,00	€
spese di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
deprezzamento per vendita forzata	15,00	%

Valore finale di stima: € 21.664,35

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2
Box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato

e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104). Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 2830, Sub. 99, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 21.274,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2	22,00 mq	967,00 €/mq	€ 21.274,00	100,00%	€ 21.274,00
				Valore di stima:	€ 21.274,00

Valore di stima: € 21.274,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese necessarie per ricondurre l'immobile a condizioni d'uso (120 €/mq)	2640,00	€
spese di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
deprezzamento per vendita forzata	15,00	%

Valore finale di stima: € 13.942,90

LOTTO 4

- Bene N° 4 - Garage** ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2
 Box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104). Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 2830, Sub. 98, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 33.845,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2	35,00 mq	967,00 €/mq	€ 33.845,00	100,00%	€ 33.845,00
				Valore di stima:	€ 33.845,00

Valore di stima: € 33.845,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese necessarie per ricondurre l'immobile a condizioni d'uso (120 €/mq)	4200,00	€
spese di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
deprezzamento per vendita forzata	15,00	%

Valore finale di stima: € 23.068,25

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2
Box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 97, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.680,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2	40,00 mq	967,00 €/mq	€ 38.680,00	100,00%	€ 38.680,00
				Valore di stima:	€ 38.680,00

Valore di stima: € 38.680,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese per ricondurre l'immobile a condizioni d'uso (120 €/mq)	4800,00	€
spese di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
deprezzamento per vendita forzata	15,00	%

Valore finale di stima: € 26.578,00

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2
Box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato

e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 2830, Sub. 96, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 41.581,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Garage Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2	43,00 mq	967,00 €/mq	€ 41.581,00	100,00%	€ 41.581,00
Valore di stima:					€ 41.581,00

Valore di stima: € 41.581,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese necessarie per ricondurre l'immobile a condizioni d'uso (120 €/mq)	5160,00	€
deprezzamento per vendita forzata	15,00	%

Valore finale di stima: € 30.183,85

LOTTO 7

- Bene N° 7 - Garage** ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2
 Box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 2830, Sub. 95, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 29.977,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Garage Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2	31,00 mq	967,00 €/mq	€ 29.977,00	100,00%	€ 29.977,00
Valore di stima:					€ 29.977,00

Valore di stima: € 29.977,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese necessarie per ricondurre l'immobile a condizioni d'uso (120 €/mq)	3720,00	€
deprezzamento per vendita forzata	15,00	%

Valore finale di stima: € 21.760,45

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2
 Box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 94, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 48.350,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Garage Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2	50,00 mq	967,00 €/mq	€ 48.350,00	100,00%	€ 48.350,00
Valore di stima:					€ 48.350,00

Valore di stima: € 48.350,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese necessarie per ricondurre l'immobile a condizioni d'uso (120 €/mq)	6000,00	€
spese di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
deprezzamento per vendita forzata	15,00	%

Valore finale di stima: € 33.597,50

LOTTO 9

- Bene N° 9** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2
 Box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla

corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 93, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 37.713,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Garage Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2	39,00 mq	967,00 €/mq	€ 37.713,00	100,00%	€ 37.713,00
Valore di stima:					€ 37.713,00

Valore di stima: € 37.713,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese necessarie a ricondurre l'immobile a condizioni d'uso (120 €/mq)	4680,00	€
spese ri regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
deprezzamento per vendita forzata	15,00	%

Valore finale di stima: € 25.876,05

LOTTO 10

- Bene N° 10** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2
 Porzione di box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 92, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 26.109,00
- Bene N° 11** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2
 Porzione di box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 91, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 26.109,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Garage Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2	27,00 mq	967,00 €/mq	€ 26.109,00	100,00%	€ 26.109,00
Bene N° 11 - Garage Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2	26,00 mq	967,00 €/mq	€ 26.109,00	100,00%	€ 26.109,00
Valore di stima:					€ 52.218,00

Valore di stima: € 52.218,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese necessarie a ricondurre l'immobile a condizioni d'uso (120 €/mq)	6360,00	€
spese di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
spese di regolarizzazione catastale	1000,00	€
deprezzamento per vendita forzata	15,00	%

Valore finale di stima: € 35.525,30

Alla presente sono acclusi i seguenti allegati:

- All. A - documentazione anagrafica;
- All. B - Documentazione catastale:
 1. Visure catastali;
 2. Estratto di mappa catastale, scala 1:1000;
 3. Elaborato planimetrico, scala 1/500
 4. Planimetrie catastali, scala 1:200;
- All. C - Documentazione grafica:
 1. Cartografia scala 1/10000;
 2. Cartografia scala 1/2000;
 3. Ortofoto, scala 1/1000;
 4. Sovrapposizione ortofoto e estratto di mappa catastale, scala 1/2000;
 5. Rilievo planimetrico, scala 1/200;
 6. Difformità urbanistiche, scala 1/100;
 SCHEDA LOTTO 1;
 SCHEDA LOTTO 2;
 SCHEDA LOTTO 3;
 SCHEDA LOTTO 4;
 SCHEDA LOTTO 5;
 SCHEDA LOTTO 6;
 SCHEDA LOTTO 7;
 SCHEDA LOTTO 8;
 SCHEDA LOTTO 9;
 SCHEDA LOTTO 10;
- All. D. - documentazione condominiale;
- All. E - atto di provenienza;
- All. F. - documentazione urbanistica;
- All. G. - Documentazione fotografica;

All.H – Ispezione ipotecaria;
All. L – documentazione per stima
 1.dati OMI dell’Agenzia delle Entrate;
 2.dati Nomisma;
 3.comparabili (proposte di vendita);
All. M – modello market comparison approach (MCA);
All. N – perizia per pubblicità.

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 09/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ustica Giada

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2
Box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A. L'accesso al box avviene da rampa carrabile (sub 43) e da area di manovra comune (sub 52).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 101, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 22.324,35

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2
Box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 100, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 21.664,35

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2
Box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 99, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 13.942,90

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2
Box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 98, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 23.068,25

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2
Box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 97, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 26.578,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2
Box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 96, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 30.183,85

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2
Box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito

dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 95, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 21.760,45

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2
Box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 94, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 33.597,50

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2
Box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 93, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 25.876,05

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2
Porzione di box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 92, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2
Porzione di box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 91, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 35.525,30

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 60/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.324,35

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 101, Categoria C6	Superficie	33,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui fanno parte i beni si presenta in ottimo stato sia esternamente che internamente per quanto riguarda le parti comuni. I beni oggetto di esecuzione si presentano al rustico, mancano del tutto le superfici di finitura. I beni non sono mai stati utilizzati.		
Descrizione:	Box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A. L'accesso al box avviene da rampa carrabile (sub 43) e da area di manovra comune (sub 52).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.664,35

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 100, Categoria C6	Superficie	33,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui fanno parte i beni si presenta in ottimo stato sia esternamente che internamente per quanto riguarda le parti comuni. I beni oggetto di esecuzione si presentano al rustico, mancano del tutto le superfici di finitura e i serramenti. I beni non sono mai stati utilizzati.		
Descrizione:	Box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.942,90

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 99, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui fanno parte i beni si presenta in ottimo stato sia esternamente che internamente per quanto riguarda le parti comuni. I beni oggetto di esecuzione si presentano al rustico, mancano del tutto le superfici di finitura e i serramenti. I beni non sono mai stati utilizzati.		
Descrizione:	Box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.068,25

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 98, Categoria C6	Superficie	35,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui fanno parte i beni si presenta in ottimo stato sia esternamente che internamente per quanto riguarda le parti comuni. I beni oggetto di esecuzione si presentano al rustico, mancano del tutto le superfici di finitura e i serramenti. I beni non sono mai stati utilizzati.		
Descrizione:	Box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104).		

Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.578,00

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 97, Categoria C6	Superficie	40,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui fanno parte i beni si presenta in ottimo stato sia esternamente che internamente per quanto riguarda le parti comuni. I beni oggetto di esecuzione si presentano al rustico, mancano del tutto le superfici di finitura e i serramenti. I beni non sono mai stati utilizzati.		
Descrizione:	Box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.183,85

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 96, Categoria C6	Superficie	43,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui fanno parte i beni si presenta in ottimo stato sia esternamente che internamente per quanto riguarda le parti comuni. I beni oggetto di esecuzione si presentano al rustico, mancano del tutto le superfici di finitura e i serramenti. I beni non sono mai stati utilizzati.		
Descrizione:	Box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di		

	manovra interno (sub 104).
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.760,45

Bene N° 7 - Garage			
Ubicazione:	Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 95, Categoria C6	Superficie	31,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui fanno parte i beni si presenta in ottimo stato sia esternamente che internamente per quanto riguarda le parti comuni. I beni oggetto di esecuzione si presentano al rustico, mancano del tutto le superfici di finitura e i serramenti. I beni non sono mai stati utilizzati.		
Descrizione:	Box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.597,50

Bene N° 8 - Garage			
Ubicazione:	Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 94, Categoria C6	Superficie	50,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui fanno parte i beni si presenta in ottimo stato sia esternamente che internamente per quanto riguarda le parti comuni. I beni oggetto di esecuzione si presentano al rustico, mancano del tutto le superfici di finitura e i serramenti. I beni non sono mai stati utilizzati.		
Descrizione:	Box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che		

	ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104).
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.876,05

Bene N° 9 - Garage			
Ubicazione:	Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 93, Categoria C6	Superficie	39,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui fanno parte i beni si presenta in ottimo stato sia esternamente che internamente per quanto riguarda le parti comuni. I beni oggetto di esecuzione si presentano al rustico, mancano del tutto le superfici di finitura e e i serramenti. I beni non sono mai stati utilizzati.		
Descrizione:	Box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.525,30

Bene N° 10 - Garage			
Ubicazione:	Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 92, Categoria C6	Superficie	27,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui fanno parte i beni si presenta in ottimo stato sia esternamente che internamente per quanto riguarda le parti comuni. I beni oggetto di esecuzione si presentano al rustico, mancano del tutto le superfici di finitura e i serramenti. I beni non sono mai stati utilizzati.		
Descrizione:	Porzione di box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli		

	altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104).
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 11 - Garage			
Ubicazione:	Campofelice di Roccella (PA) - viale Italia snc, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2830, Sub. 91, Categoria C6	Superficie	26,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui fanno parte i beni si presenta in ottimo stato sia esternamente che internamente per quanto riguarda le parti comuni. I beni oggetto di esecuzione si presentano al rustico, mancano del tutto le superfici di finitura e i serramenti. I beni non sono mai stati utilizzati.		
Descrizione:	Porzione di box auto al piano seminterrato. L'accesso al secondo piano seminterrato avviene dall'area esterna attraverso due rampe carrabili ciascuna con cancello automatizzato. Il piano è collegato con gli altri livelli attraverso due scale che sbarcano entrambe al livello seminterrato e attraversano verticalmente l'intero edificio. Il box oggetto di esecuzione fa parte di un settore distinto del secondo livello seminterrato, che ricade interamente al di sotto del corpo servito dalla scala A, cui si ha accesso attraverso due varchi, dotati di saracinesca, che si aprono sulla corsia carrabile principale. L'accesso al box avviene dallo spazio di manovra interno (sub 104).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		