
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Valenza Maria Pia Clelia, nell'Esecuzione Immobiliare 136/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 136/2020 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 111.705,66	15



INCARICO

All'udienza del 28/06/2021, il sottoscritto Arch. Valenza Maria Pia Clelia, con studio in Via P.Pe Di Belmonte, 78 - 90139 - Palermo (PA), email arch.mpvalenza@gmail.com, PEC mariapiaclelia.valenza@archiworldpec.it, Tel. 347 6034342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia, edificio A, piano terra

DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione in villino all'interno di un residence in Contrada Pistavecchia nel comune di Campofelice di Roccella, composta da tre vani, wc doccia e corte di pertinenza di circa mq.132. Da titolo è incluso nella vendita posto auto scoperto individuato col n.21 nello spazio condominiale destinato a parcheggio. La superficie coperta costituita da una cucina, camera da letto, cameretta e wc doccia è pari a mq.42.07 netti e mq.48.22 lordi. La corte esclusiva è complessivamente di mq.132.30 di cui mq.18.30 sono occupati da un porticato.

Il residence ricade in zona C/3 turistico-alberghiera in base al programma di fabbricazione, con i seguenti parametri:

densità massima consentita 0,50 mc/mq, rapporto copertura massima di 1/4; altezza massima pari a 11,00 mt., distacco dal ciglio delle strade pubbliche pari a quello del D.M. 02/04/1968,

distanza minima tra fabbricati paria mt.10.00 mentre la distanza tra i confini è pari a mt.5,00.

La zona è delimitata dalla costa sabbiosa da una parte e dalla strada statale SS113.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia, edificio A, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I signori **** Omissis **** e **** Omissis **** sono divenuti proprietari del bene oggetto della presente relazione di stima per acquisto fattone il 23.07.2007 con atto Notaio Santo Di Gati Rep.n.48650.

CONFINI

L'abitazione in villino confina con il sub. 4, il sub. 5 e il sub. 6, della particella 1234, facenti parte del corpo "A", nonchè con camminamento condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,07 mq	48,22 mq	1,00	48,22 mq	2,74 m	terra
Loggia	18,30 mq	18,30 mq	0,20	3,66 mq	0,00 m	
Cortile	114,00 mq	114,00 mq	0,10	11,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				63,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 05/11/1993 al 11/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 81 Qualità Orto irriguo Cl.unica Superficie (ha are ca) 1.63.30
Dal 01/12/2001 al 11/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 971 Qualità Orto irriguo Cl.unica Superficie (ha are ca) 1.01.96 Reddito dominicale € 210,63 Reddito agrario € 129,01
Dal 12/05/2004 al 20/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 1234 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1.01.96
Dal 21/06/2004 al 16/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1234, Sub. 1 Categoria D2 Rendita € 20.864,00 Piano terra, primo e sotterraneo
Dal 17/02/2005 al 20/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1234, Sub. 3 Categoria F4
Dal 21/03/2006 al 22/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1234, Sub. 7 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 255,65 Piano terra
Dal 23/07/2007 al 10/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1234, Sub. 7 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 47 mq Rendita € 255,65 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1234	7		A7	3	3	47 mq	255,65 €	terra	

Corrispondenza catastale

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



Dal confronto tra quanto oggetto di rilievo in sede dei due accessi all'immobile, e di quanto nella planimetria catastale attuale nonché nell'elaborato planimetrico del 2006 si rileva la corrispondenza con quanto rappresentato in planimetria per cui non si ritiene necessario l'aggiornamento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni tutti gli spazi quali corte e camminamenti individuata catastalmente con il sub.39 (ex sub.1) nonché l'area contraddistinta con il sub. 16 ed individuata come: servizi vari e ricreativi. Entrambi i sub. facenti parte della particella 1234, del fg.2, sono comuni ai subb. dal 4 al 15 e dal 17 al 38 (come da elaborato planimetrico allegato).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da dichiarare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare si trova all'interno del Residence Hydria e vi si accede tramite cancello carrabile. La villetta fa parte di un corpo abitativo denominato "A" costituito da due quadrati sfalsati ad una elevazione fuori terra, composto da 4 unità immobiliari. La struttura portante è in cemento armato e solaio in latero-cemento con travetti e laterizi.

Il tetto è a falde con tegole del tipo coppi siciliani. I muri di tompagnamento hanno spessore di cm.30 e l'intonaco esterno è del tipo "Li Vigni". La pavimentazione esterna sotto il pergolato è in gres porcellanato e quella interna in ceramica, come anche per il rivestimento parietale nel wc doccia. I sanitari sono in vetrochina con piatto doccia. Gli infissi esterni sono a persiana in alluminio colore marrone e ante con vetrocamera. Le porte interne sono tamburate colore noce. Sono presenti: impianto elettrico sotto traccia, idrico allacciato alla rete idrica comunale con pozzetto di diramazione all'esterno dell'unità abitativa, gas gpl, allaccio alla fognatura comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/2000 al 22/07/2007	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Santo Di Gati	31/05/2000	30049	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	06/06/2000	21116	15411
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2007 al 10/11/2021	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Santo Di Gati	23/07/2007	48650	12857
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Uff. provinciale di Palermo Agenzia del Territorio	24/07/2007	55524	35534
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Palermo	24/07/2007	7937	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La società [REDACTED] ha acquistato con atto del 2000 da potere dei signori: **** Omissis **** nata a Caltanissetta il [REDACTED], **** Omissis **** n. [REDACTED], **** Omissis **** nato a Palermo il [REDACTED], **** Omissis **** nato a Palermo il [REDACTED], **** Omissis **** nata a Palermo il [REDACTED], **** Omissis **** nato a Palermo il [REDACTED], **** Omissis **** nata a Caltanissetta il [REDACTED], il terreno identificato in catasto con il fg.2, part.81, per la quota 1/1 di piena proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale Palermo aggiornate al 16/11/2000, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Palermo il 24/07/2007
Reg. gen. 55525 - Reg. part. 13808
Quota: quota di 1/2 ciascuno per la piena proprietà
Importo: € 208.160,00
A favore di **** Omissis **** cod.fisc. [REDACTED]
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 104.080,00
Rogante: Santo Di Gati
Data: 23/07/2007
N° repertorio: 48651
N° raccolta: 12858

Trascrizioni

- **convenzione edilizia**
Trascritto a Palermo il 08/05/2001
Reg. gen. 19247 - Reg. part. 14173
Quota: intera quota
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Terreni in Campofelice di Roccella: fg.2, particelle:907, 909, 301, 1005, 1008, 638, 971.
- **concessione edilizia**
Trascritto a Palermo il 28/06/2001
Reg. gen. 27528 - Reg. part. 19890
Quota: quota dell'intera proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Terreni a Campofelice di Roccella, fg.2:p.lle 907, 909, 301, 1005, 1008, 638, 971.
- **atto esecutivo**
Trascritto a Palermo il 14/06/2017
Reg. gen. 22156 - Reg. part. 17199
Quota: per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 16/11/2020
Reg. gen. 46814 - Reg. part. 33693
Quota: per 1/2 ciascuno di piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Abitazione in villini (A7) in Campofelice di Roccella fg.2, p.lla 1234, sub.7.

NORMATIVA URBANISTICA



Il residence Hydria di cui fa parte la villetta oggetto della presente relazione di perizia, ricade in zona C/3 turistico-alberghiera in base al programma di fabbricazione approvato co D.A. n.111 del 24/04/1976, come da allegata attestazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Campofelice di Roccella, con i seguenti parametri: densità massima consentita 0,50 mc/mq, rapporto copertura massima di 1/4; altezza massima pari a 11,00 mt., distacco dal ciglio delle strade pubbliche pari a quello del D.M. 02/04/1968, distanza minima tra fabbricati paria mt.10.00 mentre la distanza tra i confini è pari a mt.5,00. La zona è delimitata dalla costa sabbiosa da una parte e dalla strada statale SS113.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il residence denominato "Hydria" è stato costruito dalla ditta "██████████ ██████████ ██████████" con sede in C/da Pistavecchia del Comune di Campofelice di Roccella a seguito di rilascio di concessione edilizia n.12 del 2001 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella.

Successivamente, in data 03.10.2002 con prot.n.13927 veniva presentata richiesta di concessione in variante per la realizzazione di un complesso turistico-ricettivo aperto al pubblico, per il quale veniva rilasciata in data 07/10/2004 concessione n.34.

Il complesso turistico veniva dichiarato agibile con autorizzazione n.3 del 11.02.2005.

A seguito di altro progetto in variante veniva rilasciata concessione edilizia n.7 del 2006 con autorizzazione di agibilità del 30.03.2006 n.6 che dichiara abitabile tra gli altri: Unità quadrifamiliare denominata "A" fg.2, p.lla 1234, sub. 4, sub.5, sub. 6, sub. 7.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'atto di compravendita è stato stipulato in data 23.07.2007 e dall'analisi degli elaborati relativi all'ultima concessione edilizia si rileva che l'unità immobiliare coincide con quanto rappresentato nell'elaborato allegato alla concessione in variante n.7 del 2006 ad eccezione della delimitazione della corte esclusiva che è rappresentata ad angolo retto anziché curvo. Si è proceduto ad una verifica dimensionale e i mq. coincidono, pertanto essendoci tra l'altro piena corrispondenza con quanto rappresentato in planimetria catastale e nell'elaborato planimetrico entrambi del 2006 e quindi coevi agli elaborati di progetto, si evince che trattasi di differenza di rappresentazione non costituente variazione essenziale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.049,14

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Come si evince dal documento trasmesso dalla Società che amministra il residence, vi è un saldo precedente di euro 3011.41 di cui € 427.01 per l'anno 2019 ed € 522.02 per l'anno 2020, la rimanente parte riguarda invece i periodi che precedono la perizia. Per l'anno in corso le rate sono suddivise in quadrimestri per un importo totale pari ad euro 497.58. Volendo determinare gli oneri condominiali a far data da novembre 2019, si ha: $\text{€}427,01/12 \times 2 = \text{€}71,00$ (per l'anno 2019), $\text{€}522,02$ per l'anno 2022 ed $\text{€}497,58/12 + 11 = \text{€}456,12$ per complessivi $\text{€}1.049,14$. Non vi sono spese straordinarie deliberate e procedimenti giudiziari in corso relativi alla villetta in oggetto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia, edificio A, piano terra

Trattasi di abitazione in villino all'interno di un residence in Contrada Pistavecchia nel comune di Campofelice di Roccella, composta da tre vani, wc doccia e corte di pertinenza di circa mq.132. Da titolo è incluso nella vendita posto auto scoperto individuato col n.21 nello spazio condominiale destinato a parcheggio. La superficie coperta costituita da una cucina, camera da letto, cameretta e wc doccia è pari a mq.42.07 netti e mq.48.22 lordi. La corte esclusiva è complessivamente di mq.132.30 di cui mq.18.30 sono occupati da un porticato. Il residence ricade in zona C/3 turistico-alberghiera in base al programma di fabbricazione, con i seguenti parametri: densità massima consentita 0,50 mc/mq, rapporto copertura massima di 1/4; altezza massima pari a 11,00 mt., distacco dal ciglio delle strade pubbliche pari a quello del D.M. 02/04/1968, distanza minima tra fabbricati paria mt.10.00 mentre la distanza tra i confini è pari a mt.5,00. La zona è delimitata dalla costa sabbiosa da una parte e dalla strada statale SS113.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1234, Sub. 7, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 132.888,00

La valutazione del bene oggetto della procedura al lotto unico, consiste nella determinazione del valore di mercato. Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo. Tenendo conto delle caratteristiche del bene da valutare, quali: ubicazione, epoca di costruzione, tipologia edilizia, destinazione, fattori esterni ambientali e superficie, si è scelto, tra i vari metodi per giungere alla determinazione del valore di mercato, quello comparativo diretto, detto anche stima sintetica. Questo metodo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto



mediante dei parametri tecnici che possono essere: metro cubo vuoto per pieno, numero dei vani, superficie coperta in metri quadri. Il metodo utilizzato è quello sintetico che tiene conto del parametro di superficie commerciale (al mq.)

E' stata consultata la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona suburbana/ Lungomare- Pistavecchia-Piana Calzata del Comune di Campofelice di Roccella per il primo semestre del 2021 e per abitazioni civili (ville e villini) da valori pari a €.1400,00/2000,00. E' stata anche effettuata una ricerca di mercato sui vari portali internet, ma non sono stati trovati annunci di immobili in vendita a Campofelice di Roccella nella zona interessata, con valori da €.2500,00/mq. a €.1900,00/mq. per cui si è preso come valore medio €.2200,00/mq.

Si è consultato anche il borsino immobiliare che riporta come valore medio al mq. €.1362,00. Detti valori sono stati rimodulati per giungere ad un valore più probabile di mercato. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene opportuno adottare, un valore di: €/mq. 1750,00 opportunamente rimodulato con il coefficiente correttivo (K) = 1+(p/100), dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile. Sulla scorta delle caratteristiche riscontrate nell'edificio di cui fa parte l'u.i. (coeff.K1, K2, K3) e nell'u.i. specifica (coeff.K4, K5, K6), i coefficienti che si applicheranno sono i seguenti: K1= lo standard sociale. Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona.

L'edificio in cui si trova l'immobile si trova in una zona di costruzioni similari con insediamenti turistico-ricettivi e residence, per cui non si attribuisce un apprezzamentoK1=1.00

K2= lo standard dei servizi. Esprime apprezzamento per la presenza di servizi non ordinari. Intendendo come servizi non ordinari lo spazio condominiale adibito a parcheggio autonomamente gestito dai condomini, per cui si attribuisce un apprezzamento..... K2=1,10

K3= Lo standard di manutenzione. Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria eventuali da affrontare. Allo stato attuale, per tutto l'immobile non necessitano degli interventi di manutenzione straordinaria e non sono deliberate spese, per cui non si applica un deprezzamento.....K3= 1,00

K4= Dimensione dell'u.i. Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande, nel caso in questione vista la destinazione stagionale che privilegia gli immobili di taglio piccolo, si applica un apprezzamentoK4=1,05

K5= Posizione dell'u.i. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione. L'u.i. ha esposizione su corte esclusiva e si trova in una posizione abbastanza arieggiata e privilegiata essendo la prima del viale a sinistra, per cui si attribuisce un apprezzamento.....K5= 1,05

K6= Caratteristiche del manufatto. Esprime un apprezzamento o deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'u.i. in esame e del suo stato di manutenzione. In merito alle caratteristiche l'appartamento risulta dotato in buono stato di manutenzione per cui si ritiene di non applicare alcun deprezzamento..K6= 1,00

Ktot.= 1,00*1,10*1,00*1,05*1,05*1,00=1,21

Va mq= Vm*Kn= €.1750,00,00*1,21= €.2117,50 che si arrotonda ad €.2100,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia, edificio A, piano terra	63,28 mq	2.100,00 €/mq	€ 132.888,00	100,00%	€ 132.888,00



Valore di stima:	€ 132.888,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 132.888,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Spese condominiali insolute	1049,14	€
Altro Redazione APE	200,00	€

Valore finale di stima: € 111.705,66

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.

Palermo, li 14/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Valenza Maria Pia Clelia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - decreto di nomina
- ✓ N° 2 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - atto not. Di Gati 23.07.2007
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - estratto di mappa
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica - attestazione uff.tecnico della zona terr.omogenea
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - concessione ed.n.12 del 2001
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - elaborati grafici e relazione allegata alla conc.n.12/2001
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Concessione in variante n.34 del 2004
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - elaborati grafici allegati alla conc. in variante n.34 del 2004



- ✓ N° 10 Altri allegati - Perizia giurata del 2004
- ✓ N° 11 Altri allegati - autorizzazione scarico del 2005
- ✓ N° 12 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione di agibilità n.3 del 2005
- ✓ N° 13 Altri allegati - richiesta nuova concessione
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - concessione in variante n.7 del 2006
- ✓ N° 15 Tavola del progetto - elaborati grafici concess.in variante n.7 del 2006
- ✓ N° 16 Certificato di agibilità / abitabilità - autorizzazione di agibilità n.6 del 2006
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - visura storica p.lla 1234, sub.7
- ✓ N° 18 Visure e schede catastali - visura storica p.lla 1234, sub.39
- ✓ N° 19 Visure e schede catastali - elaborato planimetrico ed elenco sub del 2006
- ✓ N° 20 Visure e schede catastali - planimetria catastale sub.7
- ✓ N° 21 Altri allegati - planimetria di rilievo
- ✓ N° 22 Google maps - aerofoto
- ✓ N° 23 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 24 Altri allegati - quotazioni OMI e ricerche di mercato
- ✓ N° 25 Altri allegati - documentazione spese condominiali
- ✓ N° 26 Altri allegati - comunicazione avvenuto deposito e invio perizia alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia, edificio A, piano terra

Trattasi di abitazione in villino all'interno di un residence in Contrada Pistavecchia nel comune di Campofelice di Roccella, composta da tre vani, wc doccia e corte di pertinenza di circa mq.132. Da titolo è incluso nella vendita posto auto scoperto individuato col n.21 nello spazio condominiale destinato a parcheggio. La superficie coperta costituita da una cucina, camera da letto, cameretta e wc doccia è pari a mq.42.07 netti e mq.48.22 lordi. La corte esclusiva è complessivamente di mq.132.30 di cui mq.18.30 sono occupati da un porticato. Il residence ricade in zona C/3 turistico-alberghiera in base al programma di fabbricazione, con i seguenti parametri: densità massima consentita 0,50 mc/mq, rapporto copertura massima di 1/4; altezza massima pari a 11,00 mt., distacco dal ciglio delle strade pubbliche pari a quello del D.M. 02/04/1968, distanza minima tra fabbricati paria mt.10.00 mentre la distanza tra i confini è pari a mt.5,00. La zona è delimitata dalla costa sabbiosa da una parte e dalla strada statale SS113.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1234, Sub. 7, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il residence Hydria di cui fa parte la villetta oggetto della presente relazione di perizia, ricade in zona C/3 turistico-alberghiera in base al programma di fabbricazione approvato co D.A. n.111 del 24/04/1976, come da allegata attestazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Campofelice di Roccella, con i seguenti parametri: densità massima consentita 0,50 mc/mq, rapporto copertura massima di 1/4; altezza massima pari a 11,00 mt., distacco dal ciglio delle strade pubbliche pari a quello del D.M. 02/04/1968, distanza minima tra fabbricati paria mt.10.00 mentre la distanza tra i confini è pari a mt.5,00. La zona è delimitata dalla costa sabbiosa da una parte e dalla strada statale SS113.

Prezzo base d'asta: € 111.705,66



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 136/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.705,66

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia, edificio A, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1234, Sub. 7, Categoria A7	Superficie	63,28 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di abitazione in villino all'interno di un residence in Contrada Pistavecchia nel comune di Campofelice di Roccella, composta da tre vani, wc doccia e corte di pertinenza di circa mq.132. Da titolo è incluso nella vendita posto auto scoperto individuato col n.21 nello spazio condominiale destinato a parcheggio. La superficie coperta costituita da una cucina, camera da letto, cameretta e wc doccia è pari a mq.42.07 netti e mq.48.22 lordi. La corte esclusiva è complessivamente di mq.132.30 di cui mq.18.30 sono occupati da un porticato. Il residence ricade in zona C/3 turistico-alberghiera in base al programma di fabbricazione, con i seguenti parametri: densità massima consentita 0,50 mc/mq, rapporto copertura massima di 1/4; altezza massima pari a 11,00 mt., distacco dal ciglio delle strade pubbliche pari a quello del D.M. 02/04/1968, distanza minima tra fabbricati paria mt.10.00 mentre la distanza tra i confini è pari a mt.5,00. La zona è delimitata dalla costa sabbiosa da una parte e dalla strada statale SS113.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

