

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. [REDACTED], nell'Esecuzione Immobiliare 81/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	15
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19



Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	22
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2023 del R.G.E.	27
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 40.226,00	27
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 23.339,35	27



INCARICO

All'udienza del 14/03/2024, il sottoscritto [REDACTED], con studio in Via [REDACTED]
[REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccamena (PA) - via Roma n°222
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roccamena (PA) - via Roma n°220-224-226



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccamena (PA) - via Roma n°222

DESCRIZIONE

Appartamento sito a Roccamena n° 222 posto al 1° piano con ingresso dall'unico corpo scala dell'immobile, composto da: ingresso-disimpegno, salone, 3 (tre) camere da letto, cucina-pranzo, w.c., w.c. e ripostiglio con una consistenza di 7 (sette) vani catastali.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Dall'esame della documentazione depositata ex. art. 567 c.p.c. è emerso che il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a cura del Notaio Debora Raccuglia, la certificazione risale al 04/07/2023. Gli ulteriori dati derivativi al controllo preliminare della documentazione sono specificati nel modulo depositato il 12/04/2024 in cui all'esito dei risconti effettuati, si afferma che la documentazione è risultata COMPLETA.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI



L'immobile in questione confina a Nord con via P.Togliatti, a sud con Immobile di proprietà [REDACTED] a Est con via Roma e a Ovest con via Luigi Sturzo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	133,14 mq	138,43 mq	1	138,43 mq	3,00 m	Primo
Balcone scoperto	35,96 mq	35,96 mq	0,25	8,99 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				147,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1990 al 25/04/1990	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] S)	Catasto Fabbricati Fg. 9999, Part. 212, Sub. 4 Categoria F4 Superficie catastale 0 mq Piano Primo
Dal 25/04/1990 al 20/09/2013	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 212, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 163 mq Rendita € 451,90 Piano Primo
Dal 20/09/2013 al 13/05/2015	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 212, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 163 mq Rendita € 451,90
Dal 13/05/2015 al 07/05/2024	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 212, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 163 mq Rendita € 451,90 Piano Primo



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	212	4		A2	4	7 vani	163 mq	451,9 €	Primo	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

In data 23/04/2024 lo scrivente ha effettuato le operazioni peritali e emerso che l'immobile presenta tutti prospetti trattati solamente con uno strato di calce e cemento, manca totalmente lo strato di intonaco e di finitura esterna. L'intradosso dei solai/balconi presenta parti ammalorate e con presenza di fenomeni corrosivi dei ferri di armatura.

Gli interni risultano in buono stato di conservazione, ben rifiniti in ogni sua parte e arredati. Gli infissi risultano abbastanza datati, in legno scuro con vetro singolo e serrande in plastica. L'immobile risulta dotato di caldaia, impianto di riscaldamento, acqua calda sanitaria, impianto elettrico e allaccio fognario.

PARTI COMUNI

Lo scrivente durante le operazioni di sopralluogo ha constatato che l'immobile oggetto della perizia non risulta inserito in un contesto condominiale poichè l'immobile risulta interamente di proprietà del sig. [REDACTED]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta esposto su tre lati. L'immobile si compone di due elevazioni (piano terra e piano primo), più un terzo livello denominato lastrico solare, collegati da una scala interna in cemento amato rifinita in marmo. L'appartamento posto al piano primo presenta un'altezza utile pari a 3,00 m, il magazzino posto a piano terra presenta un'altezza pari a 4,30 m. Le strutture verticali dell'immobile sono in cemento armato; i solai sono in travetti prefabbricati e laterizzi, la copertura si presenta con tetto a falde inclinate.

Le pareti in esterne in blocchi di tufo risultano allo stato grezzo e sono presenti dei evidenti fenomeni corrosivi



dei ferri di armatura nell'intradosso dei solai/balconi. Al piano terra troviamo una pavimentazione in gres porcellanato per la parte frazionata, mentre il magazzino è allo stato grezzo. Il primo piano presenta una pavimentazione in marmo solatanto le camere da letto, l'ingresso e il soggiorno, mentre i bagni e la cucina hanno una pavimentazione in gres porcellanato. Gli infissi esterni risultano abbastanza datati e si presentano in legno con vetro singolo e oscuranti in plastica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dal [REDACTED]

Il sig. [REDACTED].

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2013 al 20/07/1990	[REDACTED]	[REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/09/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 13/05/2015	[REDACTED]	Volturna d'ufficio	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	13/05/2015				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/05/2015 al	[REDACTED]			Atto di donazione	



20/09/2013	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guglielmo La Fata	20/09/2013	86315	14012
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Palermo	01/10/2013	43931	33074
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Palermo aggiornate al 07/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento**

[REDACTED]

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 20/06/2023

[REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo aggiornate al 07/05/2023 per il lotto 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona di PRG B1 giusto art. 24 "Aree a prevalente destinazione residenziale. Le zone B comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone "A" e si distinguono: B1: le zone edificate in continuità con l'area urbana storica e formate prevalentemente da edilizia residenziale con tipologie di case in linea con tre o quattro elevazioni: dette zone per le loro specifiche caratteristiche costituiscono la città consolidata".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. L'immobile risulta agibile.

Lo scrivente in data 23/04/2024 ha fatto accesso al fascicolo edilizio dell'immobile. Nulla Osta rilasciato dall'Autorità competente del Comune di Roccamena il 25 novembre 1971, pratica n. 16/71, protocollo n. 2803 mentre l'autorizzazione di abitabilità e agibilità è stata rilasciata il 22 ottobre 1986.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo scrivente ha costato che [REDACTED] è presente la planimetria catastale del piano primo recante data di presentazione 09/07/1987 con una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto allo stato attuale, di cui non si è trovata nessuna istanza di presentazione all'ufficio del SUE del Comune di Roccamena. Le parti in questione sono:

- 1) chiusura della porta d'ingresso che va dal pianerottolo della scala alla cucina;
- 2) diversa tramezzatura dei due bagni che presentano gli affacci su via P. Togliatti;
- 3) la camera da letto posta a fianco del salone presenta una finestra che si affaccia su via P. Togliatti.

Sostanzialmente esiste una corrispondenza catastale con la planimetria presentata all'Agenzia delle Entrate in data 03/06/2015 ma non risulta regolarizzata all'ufficio del SUE del Comune di Roccamena.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione Urbanistica-Edilizio tramite presentazione di istanza di SCIA ai sensi della L.R. 16/2016, SCA ai sensi della L.R. 16/201 comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e competenze tecniche ammonta a circa € 4.000,00. Questo importo potrà tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato, delle variazioni sui diritti tecnici e di istruttoria che l'Ufficio Tecnico del Comune di Roccamena potrà variare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roccamena (PA) - via Roma n°220-224-226

DESCRIZIONE

Magazzino posto al piano terra con ingresso dai civici 220-224 e 226. Lo scrivente ha costato che il magazzino risulta frazionato in un unico vano di 96,21 mq che presenta 2 saracinesche su via Roma e due finestre alte su via Luigi Sturzo e in una porzione adibita ad appartamento con accesso da via Roma n°220, composto da: ingresso-soggiorno, cucina, una camera da letto, w.c..

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Dall'esame della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. è emerso che il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a cura del Notaio Debora Raccuglia, la certificazione risale al 04/07/2023. Gli ulteriori dati derivativi al controllo preliminare della documentazione sono specificati nel modulo depositato il 12/04/2024 in cui all'esito dei risconti effettuati, si afferma che la documentazione è risultata COMPLETA.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile in questione confina a Nord con via P.Togliatti, a sud con Immobile di proprietà [REDACTED], a Est con via Roma e a Ovest con via Luigi Sturzo.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	96,21 mq	96,21 mq	1	96,21 mq	4,30 m	terra
Abitazione	42,22 mq	49,12 mq	1	49,12 mq	2,80 m	terra
Totale superficie convenzionale:				145,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1990 al 25/04/1990	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9999, Part. 212, Sub. 3 Categoria F4 Piano Terra
Dal 25/04/1990 al 20/09/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 212, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 127 Rendita € 163,97 Piano Terra
Dal 20/09/2013 al 13/05/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 212, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3 Superficie catastale 127 mq Rendita € 163,97 Piano Terra
Dal 13/05/2015 al 07/05/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 212, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3 Superficie catastale 127 mq Rendita € 163,97 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
	13	212	3		C2	3		127 mq	163,97 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In data 23/04/2024 lo scrivente ha potuto costatare che l'immobile posto al piano terra e classificato catastalmente come magazzino (C2) oggetto della perizia, risulta frazionato in:

- un unico grande vano di 96,21 mq allo stato grezzo e utilizzato come magazzino, che trae accesso dalle due saracinesche che prospettano la via Roma e dalla porta posta sull'accesso principale della scala di ingresso, entrando a destra;
- un piccolo appartamento composto da ingresso/soggiorno, cucina, camera e w.c. per un totale di 42,22 mq che trae accesso dalla via Roma n° 220 e da via P.Togliatti attraverso la cucina.

STATO CONSERVATIVO

In data 23/04/2024 lo scrivente ha effettuato le operazioni peritali e emerso che l'immobile presenta tutti prospetti trattati solamente con uno strato di calce e cemento, manca totalmente lo strato di intonaco e di finitura esterna. L'intradosso dei solai/balconi presenta parti ammalorate e con presenza di fenomeni corrosivi dei ferri di armatura.

I locali interni dell'appartamento risultano in buono stato di conservazione, ben rifiniti in ogni sua parte e arredati. Il magazzino presenta degli interni allo stato grezzo. Gli infissi risultano abbastanza datati, l'accesso all'appartamento avviene tramite una persiana in legno scuro dotata di scuranti in legno scuro con vetro singolo su via Roma, il magazzino è dotato di ampie saracinesche in via Roma. L'immobile risulta dotato di caldaia, impianto di riscaldamento, acqua calda sanitaria, impianto elettrico e allaccio fognario.

PARTI COMUNI

Lo scrivente durante le operazioni di sopralluogo ha costatato che l'immobile oggetto della perizia non risulta inserito in un contesto condominiale poichè l'immobile risulta interamente di proprietà del [REDACTED]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta esposto a Est. L'immobile si compone di due elevazioni (piano terra e piano primo), più un terzo livello denominato lastrico solare, collegati da una scala interna in cemento amato rifinita in marmo. L'appartamento posto al piano primo presenta un'altezza utile pari a 3,00 m, il magazzino posto a piano terra presenta un'altezza pari a 4,30 m. Le strutture verticali dell'immobile sono in cemento armato; i solai sono in travetti prefabbricati e laterizzi, la copertura si presenta con tetto a falde inclinate.

Le pareti in esterne in blocchi di tufo risultano allo stato grezzo e sono presenti dei evidenti fenomeni corrosivi dei ferri di armatura nell'intradosso dei solai/balconi. Al piano terra troviamo una pavimentazione in gres porcellanato per la parte frazionata, mentre il magazzino è allo stato grezzo. Il primo piano presenta una pavimentazione in marmo solatanto le camere da letto, l'ingresso e il soggiorno, mentre i bagni e la cucina hanno una pavimentazione in gres porcellanato. Gli infissi esterni risultano abbastanza datati e si presentano in legno con vetro singolo e oscuranti in plastica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2013 al 20/07/1990	[REDACTED]	[REDACTED]			
	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED]		10/09/2013		
	[REDACTED]	Trascrizione			
	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	[REDACTED]				
	[REDACTED]	Registrazione			
	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	[REDACTED]				
	[REDACTED]				
Dal 13/05/2015 al 20/09/2013	[REDACTED]	Atto di donazione			
	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED]	Notaio Guglielmo La Fata	20/09/2013	86315	14012
	[REDACTED]	Trascrizione			
	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Agenzia delle Entrate di Palermo	01/10/2013	43931	33074
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/05/2015	[REDACTED]	Volturna d'ufficio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/05/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Palermo aggiornate al 07/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento**

[REDACTED]

- **Pignoramento**

[REDACTED]

Oneri di cancellazione



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo aggiornate al 07/05/2023 per il lotto 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona di PRG B1 giusto art. 24 "Aree a prevalente destinazione residenziale. Le zone B comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone "A" e si distinguono: B1: le zone edificate in continuità con l'area urbana storica e formate prevalentemente da edilizia residenziale con tipologie di case in linea con tre o quattro elevazioni: dette zone per le loro specifiche caratteristiche costituiscono la città consolidata".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Lo scrivente in data 23/04/2024 ha fatto accesso al fascicolo edilizio dell'immobile. Nulla Osta rilasciato dall'Autorità competente del Comune di Roccamena il 25 novembre 1971, pratica n. 16/71, protocollo n. 2803 mentre l'autorizzazione di abitabilità e agibilità è stata rilasciata il 22 ottobre 1986.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo scrivente ha costato che n. [REDACTED] è presente la planimetria catastale del piano terra recante data di presentazione 09/07/1987 con una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto allo stato attuale, di cui non si è trovata nessuna istanza di presentazione all'ufficio del SUE del Comune di Roccamena. Le parti in questione sono:

- 1) frazionamento del piano terra;
- 2) cambio d'uso di porzione del piano terra;
- 3) modifica di prospetto su via Luigi Sturzo con apertura della finestra posta sulla camera da letto.

Sostanzialmente esiste una corrispondenza catastale con la planimetria presentata all'Agenzia delle Entrate in data 03/06/2015 ma non risulta regolarizzata all'ufficio del SUE del Comune di Roccamena.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione Urbanistica-Edilizio tramite presentazione di istanza di SCIA ai sensi della L.R. 16/2016, l'Attestazione di Prestazione Energetica relativa alla sola porzione dell'appartamento e la SCA ai sensi della L.R. 16/201, comprensivi di diritti di istruttoria,



sanzioni e competenze tecniche ammonta a circa € 5.000,00. Questo importo potrà tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato, delle variazioni sui diritti tecnici e di istruttoria che l'Ufficio Tecnico del Comune di Roccamena potrà variare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccamena (PA) - via Roma n°222

Appartamento sito a Roccamena n° 222 posto al 1° piano con ingresso dall'unico corpo scala dell'immobile, composto da: ingresso-disimpegno, salone, 3 (tre) camere da letto, cucina-pranzo, w.c., w.c. e ripostiglio con una consistenza di 7 (sette) vani catastali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 212, Sub. 4, Categoria A2Valore di stima del bene: € 44.226,00

Il valore commerciale del Lotto 1 è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

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

- Appartamento di tipo civile (A2), sito a Roccamena in via Roma n° 222, piano primo.

Il bene in oggetto fa parte di un edificio residenziale del Comune di Roccamena.

Si colloca al piano Primo. Ricade nella zona e classificata dal P.R.G. come zona omogenea del tipo "B1", caratterizzata da edifici della stessa tipologia, è in prossimità di una delle vie principali (via Roma), dai servizi ed esercizi commerciali.

- Identificato al catasto Fabbricati:

Lotto 1, Fg. 13, Part. 212, Sub. 4 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 7 vani rendita € 451,90

Il Lotto 1 viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

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

Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economico, attraverso le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Entrate e dai siti web specialistici



(Borsino Immobiliare e Immobiliare.it), nonché da informazioni assunti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, risulta che i prezzi per immobili analoghi a quello in oggetto, con stato di conservazione simile e stesse tipologie, ricadenti nella stessa zona oscillano tra 310 €/mq ed 400 €/mq per Abitazione di tipo civile.

In particolare, prendendo come riferimento gli ultimi valori disponibili dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Roccamena, riferito al 2° semestre 2023" Zona D1 Periferica/ZONE SVILUPPO CENTRO URBANO" Tipologia Abitazione di tipo civile, essi sono compresi tra valore di mercato minimo €/mq 310,00 ed un massimo di €/mq 460,00.

I valori disponibili del Borsino Immobiliare Abitazione in stabili di fascia media valore minimo €/mq 222,00 valore medio €/mq 296,00 valore massimo €/mq 371,00

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

Si ritiene che il valore unitario al mq che si possa attribuire al Lotto 1 è pari:

Abitazione di tipo civile: €/mq 300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roccamena (PA) - via Roma n°222	147,42 mq	300,00 €/mq	€ 44.226,00	100,00%	€ 44.226,00
				Valore di stima:	€ 44.226,00

Valore di stima: € 44.226,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 40.226,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roccamena (PA) - via Roma n°220-224-226
Magazzino posto al piano terra con ingresso dai civici 220-224 e 226. Lo scrivente ha costato che il magazzino risulta frazionato in un unico vano di 96,21 mq che presenta 2 saracinesche su via Roma e due fiestre alte su via Luigi Sturzo e in una porzione adibita ad appartamento con accesso da via Roma n°220, composto da: ingresso-soggiorno, cucina, una camera da letto, w.c..



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 212, Sub. 3, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 28.339,35

Il valore commerciale del Lotto 2 è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un Lotto 2 così costituito:

- Magazzino (C2), sito a Roccamena in via Roma n° 220 - 224 - 226, piano terra.

Il bene in oggetto fa parte di un edificio residenziale del Comune di Roccamena.

Si colloca al piano Primo. Ricade nella zona e classificata dal P.R.G. come zona omogenea del tipo "B1", caratterizzata da edifici della stessa tipologia, è in prossimità di una delle vie principali (via Roma), dai servizi ed esercizi commerciali.

- Identificato al catasto Fabbricati:

Lotto 1, Fg. 13, Part. 212, Sub. 3 Categoria C/2 Classe 3 di 127 mq rendita € 163,97.

Il Lotto 2 viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

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

Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economico, attraverso le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Entrate e dai siti web specialistici (Borsino Immobiliare e Immobiliare.it), nonché da informazioni assunte presso le agenzie immobiliari operanti in zona, risulta che i prezzi per immobili analoghi a quello in oggetto, con stato di conservazione simile e stesse tipologie, ricadenti nella stessa zona oscillano tra 190 €/mq ed 210 €/mq per Abitazione di tipo civile.

In particolare, prendendo come riferimento gli ultimi valori disponibili dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Roccamena, riferito al 2° semestre 2023 "Zona D1 Periferica/ZONE SVILUPPO CENTRO URBANO" Tipologia Abitazione di tipo civile, essi sono compresi tra valore di mercato minimo €/mq 220,00 ed un massimo di €/mq 290,00.

I valori disponibili del Borsino Immobiliare Abitazione in stabili di fascia media valore minimo €/mq 119,00 valore medio €/mq 174,00 valore massimo €/mq 229,00

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

Si ritiene che il valore unitario al mq che si possa attribuire al Lotto 1 è pari:

Abitazione di tipo civile: €/mq 195,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Roccamena (PA) - via Roma n°220-224-226	145,33 mq	195,00 €/mq	€ 28.339,35	100,00%	€ 28.339,35
				Valore di stima:	€ 28.339,35

Valore di stima: € 28.339,35




Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 23.339,35

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.

Bagheria, li 30/05/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Allegato A - foto esterne
- ✓ N° 2 Foto - Allegato B - Foto interne Lotto1
- ✓ N° 3 Foto - Allegato C - Foto interne Lotto 2
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Allegato D - Planimetria Catastale Lotto 1
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato D.1 - Planimetria di rilievo Lotto 1
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Allegato E - Planimetria Catastale Lotto 2
- ✓ N° 7 Altri allegati - Allegato E.1 - Planimetria di rilievo Lotto 2



- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Allegato F - Titolo di Proprietà
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Allegato G - Visure catastali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccamena (PA) - via Roma n°222
Appartamento sito a Roccamena n° 222 posto al 1° piano con ingresso dall'unico corpo scala dell'immobile, composto da: ingresso-disimpegno, salone, 3 (tre) camere da letto, cucina-pranzo, w.c., w.c. e ripostiglio con una consistenza di 7 (sette) vani catastali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 212, Sub. 4, Categoria A2
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona di PRG B1 giusto art. 24 "Aree a prevalente destinazione residenziale. Le zone B comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone "A" e si distinguono: B1: le zone edificate in continuità con l'area urbana storica e formate prevalentemente da edilizia residenziale con tipologie di case in linea con tre o quattro elevazioni: dette zone per le loro specifiche caratteristiche costituiscono la città consolidata".

Prezzo base d'asta: € 40.226,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roccamena (PA) - via Roma n°220-224-226
Magazzino posto al piano terra con ingresso dai civici 220-224 e 226. Lo scrivente ha costato che il magazzino risulta frazionato in un unico vano di 96,21 mq che presenta 2 saracinesche su via Roma e due finestre alte su via Luigi Sturzo e in una porzione adibita ad appartamento con accesso da via Roma n°220, composto da: ingresso-soggiorno, cucina, una camera da letto, w.c.. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 212, Sub. 3, Categoria C2
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona di PRG B1 giusto art. 24 "Aree a prevalente destinazione residenziale. Le zone B comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone "A" e si distinguono: B1: le zone edificate in continuità con l'area urbana storica e formate prevalentemente da edilizia residenziale con tipologie di case in linea con tre o quattro elevazioni: dette zone per le loro specifiche caratteristiche costituiscono la città consolidata".

Prezzo base d'asta: € 23.339,35



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.226,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roccamena (PA) - via Roma n°222		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 212, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	147,42 mq
Stato conservativo:	In data 23/04/2024 lo scrivente ha effettuato le operazioni peritali e emerso che l'immobile presenta tutti prospetti trattati solamente con uno strato di calce e cemento, manca totalmente lo strato di intonaco e di finitura esterna. L'intradosso dei solai/balconi presenta parti ammalorate e con presenza di fenomeni corrosivi dei ferri di armatura. Gli interni risultano in buono stato di conservazione, ben rifiniti in ogni sua parte e arredati. Gli infissi risultano abbastanza datati, in legno scuro con vetro singolo e serrande in plastica. L'immobile risulta dotato di caldaia, impianto di riscaldamento, acqua calda sanitaria, impianto elettrico e allaccio fognario.		
Descrizione:	Appartamento sito a Roccamena n° 222 posto al 1° piano con ingresso dall'unico corpo scala dell'immobile, composto da: ingresso-disimpegno, salone, 3 (tre) camere da letto, cucina-pranzo, w.c., w.c. e ripostiglio con una consistenza di 7 (sette) vani catastali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dal sig. Miceli Innocenzo nato a Roccamena il 18/04/1967 in qualità di proprietario e dalla moglie sig.ra Graffato Giovanna nata a Corleone il 17/08/1973		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.339,35

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Roccamena (PA) - via Roma n°220-224-226		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 212, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	145,33 mq
Stato conservativo:	In data 23/04/2024 lo scrivente ha effettuato le operazioni peritali e emerso che l'immobile presenta tutti prospetti trattati solamente con uno strato di calce e cemento, manca totalmente lo strato di intonaco e di finitura esterna. L'intradosso dei solai/balconi presenta parti ammalorate e con presenza di fenomeni corrosivi dei ferri di armatura. I locali interni dell'appartamento risultano in buono stato di conservazione, ben rifiniti in ogni sua parte e arredati. Il magazzino presenta degli interni allo stato grezzo. Gli infissi risultano abbastanza datati, l'accesso all'appartamento avviene tramite una persiana in legno scuro dotata di scuranti in legno scuro con vetro singolo su via Roma, il magazzino è dotato di ampie saracinesche in via Roma. L'immobile risulta dotato di caldaia, impianto di riscaldamento, acqua calda sanitaria, impianto elettrico e allaccio fognario.		
Descrizione:	Magazzino posto al piano terra con ingresso dai civici 220-224 e 226. Lo scrivente ha costato che il magazzino risulta frazionato in un unico vano di 96,21 mq che presenta 2 saracinesche su via Roma e due finestre alte su via Luigi Sturzo e in una porzione adibita ad appartamento con accesso da via Roma n°220,		



	composto da: ingresso-soggiorno, cucina, una camera da letto, w.c..
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dal sig. Miceli Innocenzo nato a Roccamena il 18/04/1967 in qualità di proprietario e dalla moglie sig.ra Graffato Giovanna nata a Corleone il 17/08/1973



Allegato A

foto esterne



Allegato B
foto interne Lotto 1

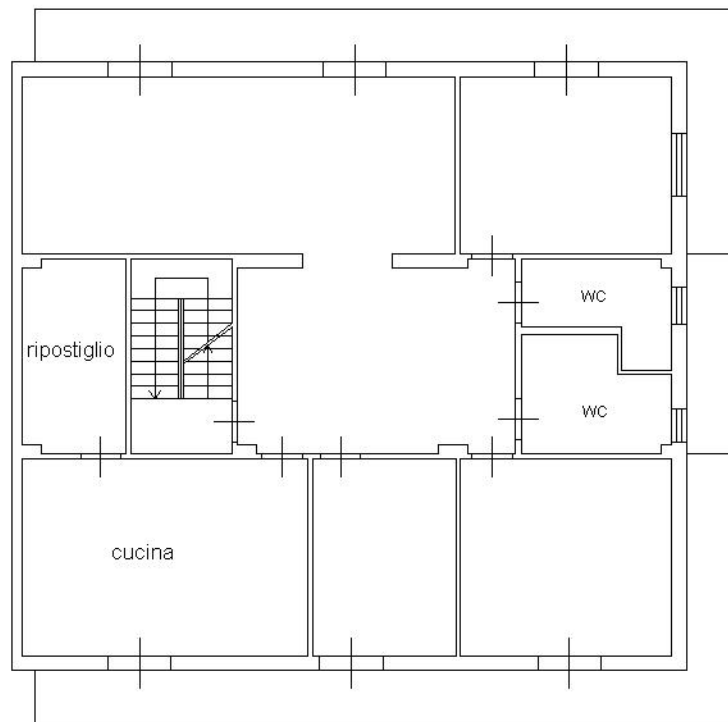


Allegato C
foto interne Lotto 2

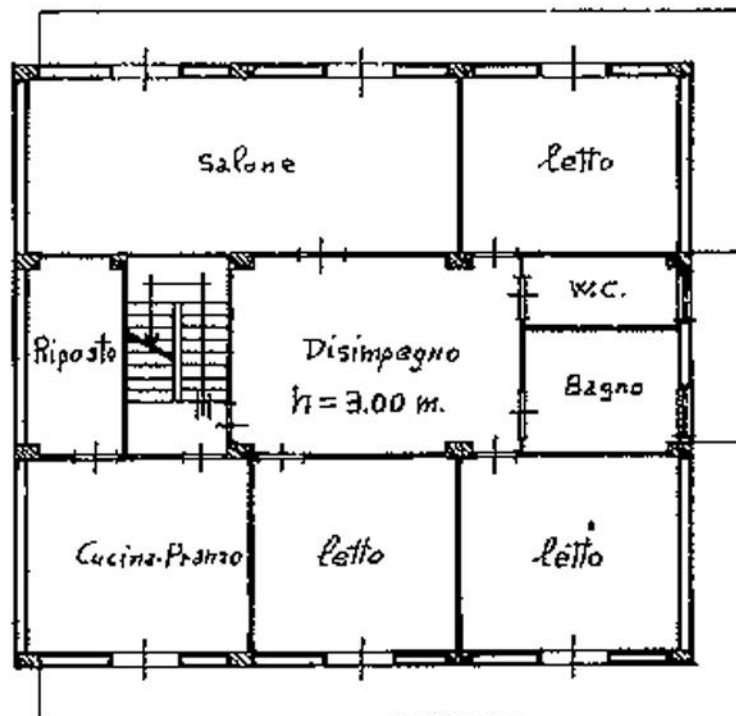


Allegato D

Planimetria catastale Lotto 1



Planimetria catastale presente in Agenzia delle Entrate

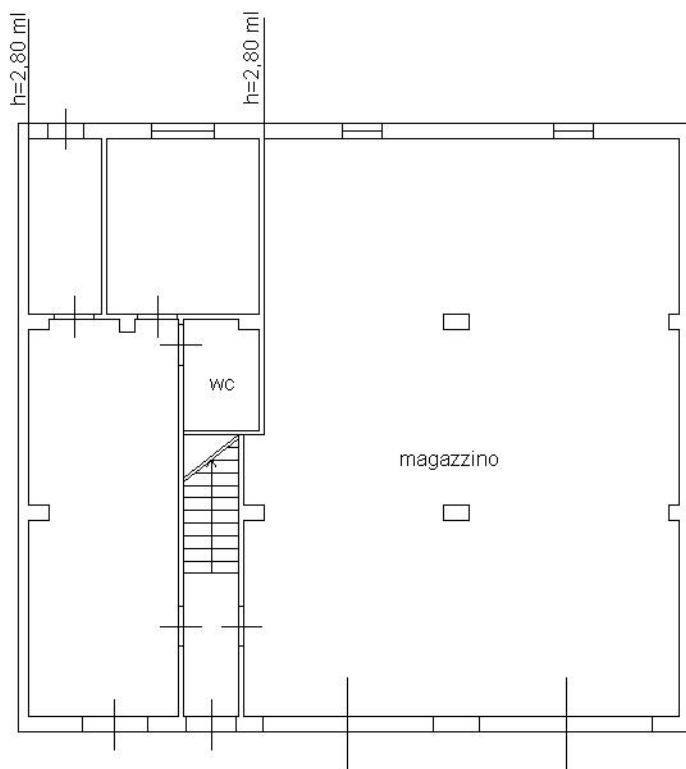


Planimetria catastale presentata in data 09/07/1987 in Agenzia delle Entrate

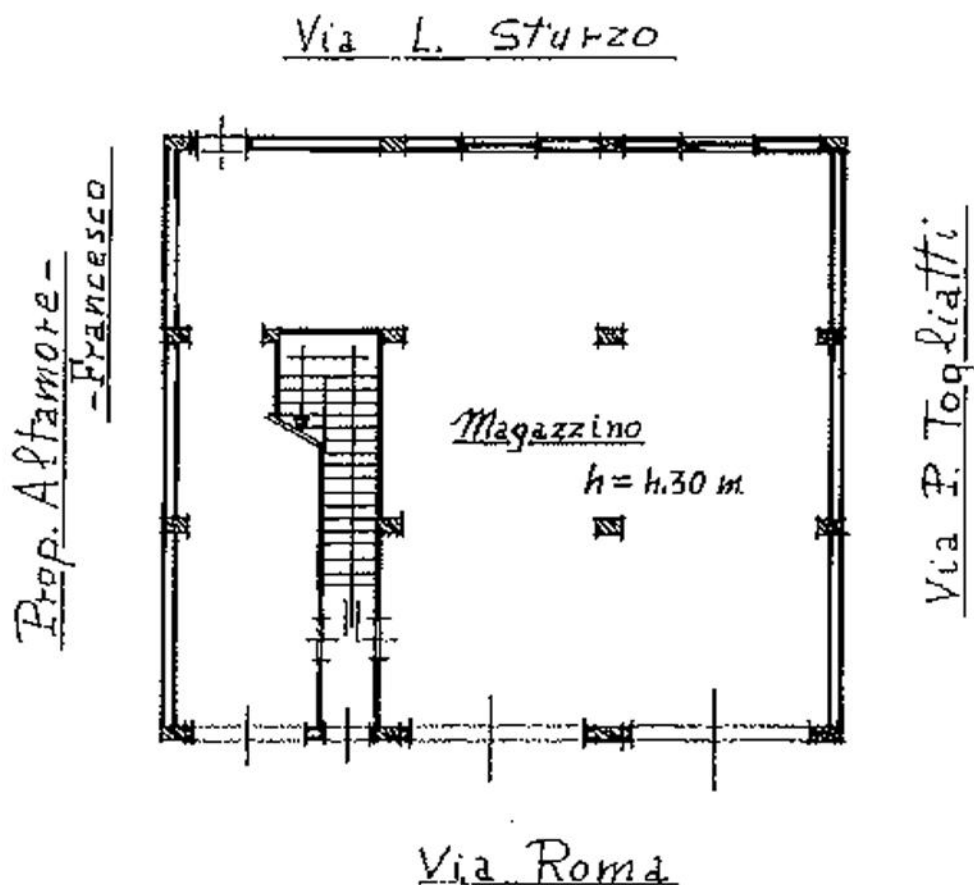


Allegato E

Planimetria catastale Lotto 2



Planimetria catastale presente in Agenzia delle Entrate



Planimetria catastale presentata in data 09/07/1987 in Agenzia delle Entrate

