

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Butticè Calogero, nell'Esecuzione Immobiliare 131/2021 del R.G.E.

promossa da

**CRIO SPV 4 SRL (E PER ESSA LINK FINANZIARIA SRL)**

Codice fiscale: 04908690268

via Vittorio Alfieri n.1

Conegliano (TV)

contro

██████████  
Codice fiscale: ██████████

via ██████████ (Pa)

Nata a ██████████ (PA) il ██████████

██████████

Codice fiscale: ██████████

via ██████████ (Pa)

Nata a ██████████ (PA) il ██████████

## LOTTO 2

Bene 2(foglio MU part. 3021 sub. 2)



## SOMMARIO

---

<b>Incarico.....</b>	<b>3</b>
<b>Premessa .....</b>	<b>3</b>
<b>Descrizione .....</b>	<b>4</b>
<b>Lotto 2 .....</b>	<b>4</b>
<b>Completezza documentazione ex art. 567.....</b>	<b>6</b>
<b>Titolarità .....</b>	<b>6</b>
<b>Confini .....</b>	<b>6</b>
<b>Consistenza.....</b>	<b>6</b>
<b>Cronistoria Dati Catastali .....</b>	<b>7</b>
<b>Dati Catastali.....</b>	<b>7</b>
<b>Stato conservativo.....</b>	<b>8</b>
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</b>	<b>8</b>
<b>Stato di occupazione .....</b>	<b>8</b>
<b>Provenienze Ventennali.....</b>	<b>9</b>
<b>Formalità pregiudizievoli .....</b>	<b>9</b>
<b>Regolarità edilizia.....</b>	<b>9</b>
<b>Vincoli od oneri condominiali .....</b>	<b>12</b>
<b>Stima Lotto 2.....</b>	<b>12</b>
<b>Riepilogo bando d'asta .....</b>	<b>15</b>
Lotto Lotto 2 .....	15
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 131/2021 del R.G.E.....</b>	<b>16</b>
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 37.900,00.....	16

## INCARICO

---

In data 13/07/2022, il sottoscritto Arch. Butticè Calogero veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2022 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 Termini Imerese (PA) - via La Rocca n.5, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Termini Imerese (PA) - via La Rocca, 3, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Termini Imerese (PA) - via Verona n.6, piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Termini Imerese (PA) - via Scialabba Giuseppe Antonio n.30, piano T-1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Termini Imerese (PA) - contrada Brucato n. snc, piano T
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Termini Imerese (PA) - contrada Brucato n. snc, piano 1
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Termini Imerese (PA) - contrada Brucato n. snc
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Termini Imerese (PA) - via Verona n.8, piano T,1
- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Termini Imerese (PA) - via Noto n.7, piano T

I beni suddetti verranno suddivisi in seguenti lotti:

- **Lotto 1:** Bene N° 1
- **Lotto 2** Bene N° 2 -
- **Lotto 3** Bene N° 3 -
- **Lotto 4** Bene N° 4 -
- **Lotto 5** Beni N° 5, 6, 7
- **Lotto 6** Bene N° 8
- **Lotto 7** Bene N° 9 -

Data la formazione di più lotti, si provvederà a redigere la perizia di stima in relazioni separati per ciascun lotto. Pertanto nel prosieguo della presente relazione, si procederà unicamente alla descrizione e stima del **Lotto 2**

## DESCRIZIONE

Il Bene n.2 è un'abitazione ultra-popolare ubicata al piano primo di un edificio residenziale tipo "casa a schiera" di tre elevazioni fuori terra dalla via La Rocca, sito al centro storico del Comune di Termini Imerese (Pa) caratterizzata da edifici simili, con presenza in via Verona di parcheggio auto, e attività commerciali, servizi secondari nelle vicinanze.

Il Bene n.2 è accessibile al civ. 3 da una scala interna di pertinenza che porta al piano primo, è composto da un ingresso diretto alla cucina-soggiorno, un wc-doccia, una camera da letto matrimoniale, ripostiglio accessibile dalla scala interna.



## LOTTO 2

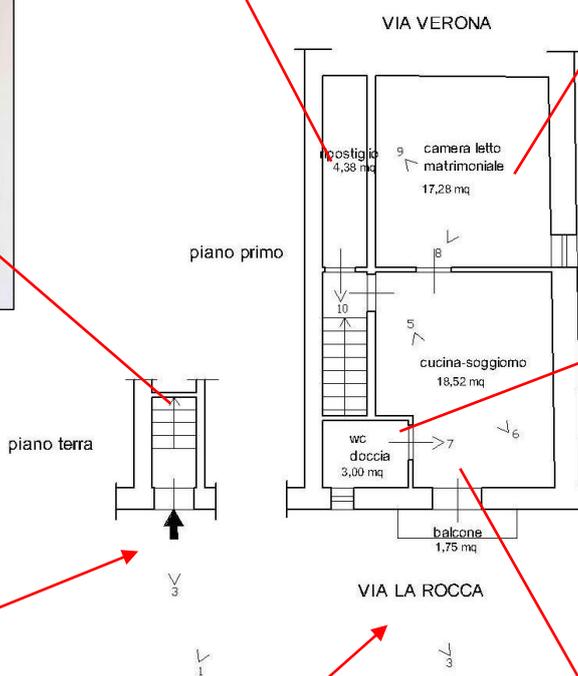
Il Lotto 2 è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Abitazione di tipo ultra-popolare (A/5) ubicato a Termini Imerese (PA) via La Rocca n.3, piano 1





++



## 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, la certificazione risale ad atti trascritti in data antecedente ai venti anni decorrenti dalla trascrizione del pignoramento.

Gli ulteriori dati derivativi al controllo preliminare della documentazione sono specificati nel Modulo Controllo depositato il 18/10/2022 in cui all'esito dei risconti effettuati, si afferma che la Documentazione è risultata COMPLETA.

## TITOLARITÀ

---

Il Bene 2 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

██████████ (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: ██████████

via ██████████ (Pa)

Nato a ██████████ (PA) il ██████████

██████████ (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: ██████████

via ██████████ (Pa)

Nato a ██████████ (PA) il ██████████

L'immobile viene posto in vendita per il seguente diritto:

██████████ (Proprietà 1/2)

██████████ (proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## CONFINI:

---

Il Bene 2 confina a Nord-Ovest con terrapieno sotto via Verona, a Nord-Est con Cortile della Rocca, a Sud-Est con via Noto (ex via della Rocca), a Sud-Ovest con la part. 5911.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione di tipo ultra-popolare (A/5)	43,18 mq	57,42 mq	1,00	57,42 mq		primo
Scala di pertinenza esclusiva	4,94	6,53	1,00	6,53		terra
balcone	1,75	1,75	0,30	0,52		primo
	<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>64,47 mq</b>		
	<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>		
	<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>64,47 mq</b>		

Il Bene 2 non è comodamente divisibile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/10/2021 al 21/09/2016	<p>██████████ (proprietà ½) Nato a ██████████ (Pa) il ██████████</p> <p>██████████ (proprietà ½) Nata a ██████████ (Pa) il ██████████</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 3021, Sub. 2 Categoria A/5 Cl.5, Cons. 2,5 vani Superficie: 49 mq Rendita € 109,75</p>
Dal 21/09/2016 al 09/11/2015	<p>██████████ (proprietà ½) Nato a ██████████ (Pa) il ██████████</p> <p>██████████ (proprietà ½) Nata a ██████████ (Pa) il ██████████</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 3021, Sub. 2 Categoria A/5 Cl.5, Cons. 2,5 vani Superficie: 104 mq Rendita L. 212,500</p>
Dal 09/11/2015 al 01/01/1992	<p>██████████ (proprietà ½) Nato a ██████████ (Pa) il ██████████</p> <p>██████████ (proprietà ½) Nata a ██████████ (Pa) il ██████████</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 3021, Sub. 2 Categoria A/5 Cl.5, Cons. 2,5 vani Rendita L. 212,500</p>
Dal 01/01/1992 al 27/05/1992	<p>██████████ (proprietà ½) Nato a ██████████ (Pa) il ██████████</p> <p>██████████ (proprietà ½) Nata a ██████████ (Pa) il ██████████</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 3021, Sub. 2 Categoria A/5 Cl.5, Cons. 2,5 vani Rendita L. 380</p>
Dal 27/05/1992 all' impianto meccanografico.	<p>██████████ (proprietà 1/1) Nata a ██████████ (Pa) il ██████████</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 3021, Sub. 2 Categoria A/5 Cl.5, Cons. 2,5 vani Rendita L. 380</p>

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	3021	2		A/5	5	2,5 vani	49 mq	€ 109,75	1	

### Corrispondenza catastale

La distribuzione planimetrica del Bene 2 non risulta conforme alla quella della planimetria catastale di impianto del 28/12/1939. In sede di sopralluogo del 24/10/2022 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- la camera da letto matrimoniale risulta più grande e divisa da un ripostiglio con accesso diretto dalla scala interna
- la scala interna risulta più corta.
- il wc-doccia è stato ingrandito riducendo la cucina-soggiorno
- Non risulta la finestra lato Nord nella camera da letto matrimoniale, è stato creato una piccola finestra alta lato Est

Si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale del bene in oggetto presentando tramite un tecnico abilitato, richiesta di variazione (DOGFA) presso l'Ufficio del Territorio per la regolarizzazione

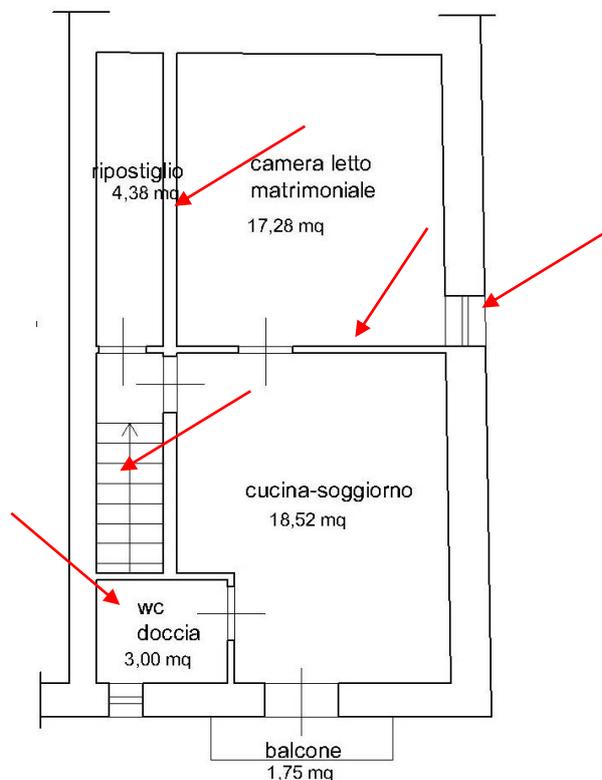
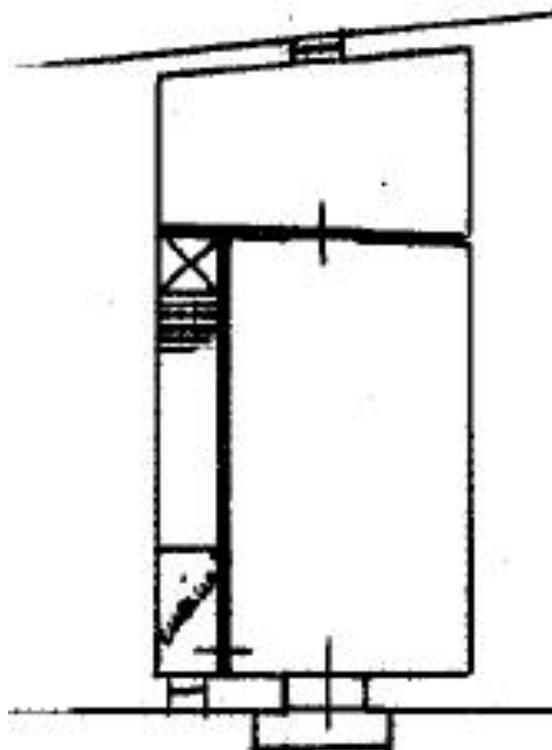
catastale delle sopracitate difformità riscontrate, solo dopo avere verificato e regolarizzato i beni in oggetto sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

### **Corrispondenza**

Planimetria Catastale di impianto del 28/12/1939

Planimetria di rilievo del 24/10/2022

PIANO PRIMO



### **STATO CONSERVATIVO**

Lo stato di manutenzione del Bene 2 è discreto, presenza umidità nelle pareti del wc-doccia.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio residenziale in oggetto è realizzato con struttura portante in muratura. Le pareti esterne sono rifinite ad intonaco civile di tipo Li Vigni colore giallo-sabbia. La copertura è a falde. Gli infissi esterni sono in legno del tipo a persiane. Nel Bene 2, gli intonaci interni sono costituiti da traversato e tonachina, la pavimentazione di tutti gli ambienti sono tutte realizzati in piastrelle da ceramica. Le pareti del bagno e in parte della cucina soggiorno sono piastrellate. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti idrici ed elettrici sono sottotraccia.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Al momento dell'accesso al Bene 2, effettuato in data 24/10/2022, risultava occupato da [REDACTED] nato a [REDACTED] (Ag) il [REDACTED] con contratto del 01/02/2022 registrato l'14/02/2022 prot. 22021442153730931 al n. 000322 serie 3T, per il canone mensile di € 270,00 con decorrenza dal 1/02/2022 e scadenza 31/10/2026.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 06/10/2021 al 27/05/1992	[REDACTED] Nata a [REDACTED] (Pa) il [REDACTED] [REDACTED] Nata a [REDACTED] (Pa) il [REDACTED]  proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione beni  Fabbricati sito a Termini Imerese (Pa) distinte al NCT al foglio MU particella 3021 sub 2	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Candioto di Termini Imerese	27/05/1992		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Palermo	01/06/1992	25514	17987
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo aggiornate al 28/01/2023 per il Bene 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Sequestro preventivo per equivalente**  
Trascritto a Palermo il 06/02/2013  
Reg. gen. 7038 - Reg. part. 5252  
Quota: intera proprietà  
A favore di Amministrazione Finanziaria dello Stato con sede in ROMA, C.F. 80002310458  
Contro [REDACTED]  
per la quota di 1/2 di piena proprietà
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Palermo il 23/11/2021  
Reg. gen. 54157 - Reg. part. 42240  
Quota: intera proprietà  
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. con sede in ROMA, C.F. 09339391006  
Contro [REDACTED] e [REDACTED]  
per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è anteriore al 01/09/1967. risale ad una data antecedente all'anno 1942 (vedi tav. 2.4 della Variante Generale di P.R.G. per il centro storico per il quale si rileva che l'immobile risultasse già edificato nel 1836).

In seguito alla richiesta accesso atti al Comune di Termini Imerese inoltrata il 29/11/22 non è stata trovata nessuna pratica inerente all'immobile in oggetto.

Non risulta rilasciata alcuna licenza edilizia, concessione e/o ulteriore autorizzazione.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non è stata presentata nessuna richiesta di autorizzazione al Comune di Termini Imerese in merito alle modifiche riscontrate durante il sopralluogo del 24/10/2022 (vedi corrispondenza catastale)

Il Bene 2 ricade nella Zone omogenea di tipo A1R di cui l'art. 22: soggetto a prescrizione esecutive Piani Particolareggiati di Recupero (P. R.), disciplinate dalle specifiche norme di attuazione approvate contestualmente ai piani. In questo caso si applica la stessa normativa della zona A di ambito generale in riferimento alla Variante Generale per il Centro Storico (aggiornato al 30/01/2008) di cui art. 10 Manutenzione straordinaria, ammessa e soggetta ad autorizzazione edilizia. È presente un vincolo paesaggistico L. 1497/39.

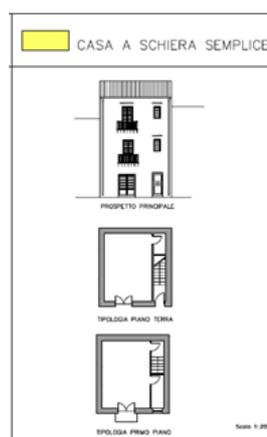
Gli abusi commessi:

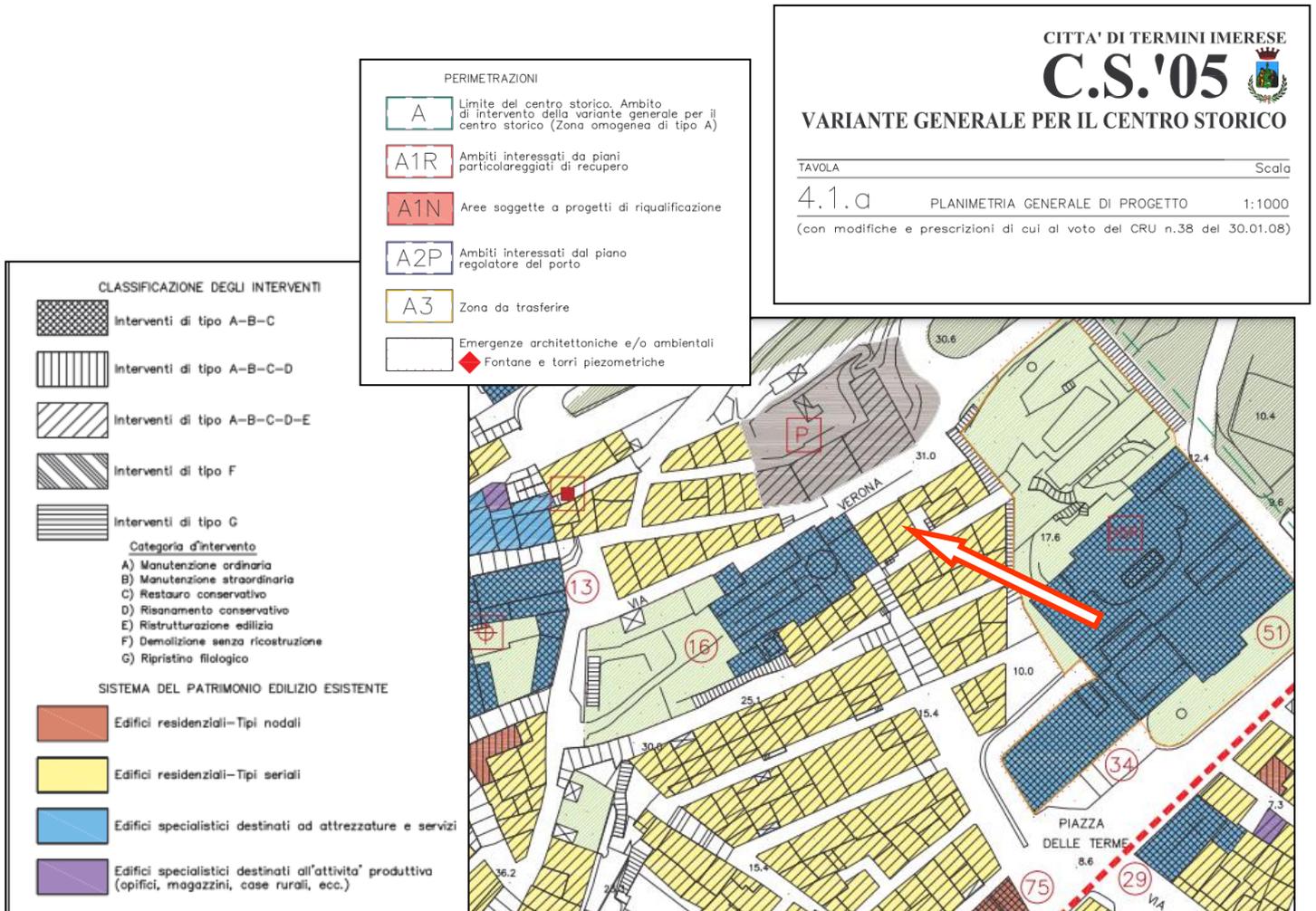
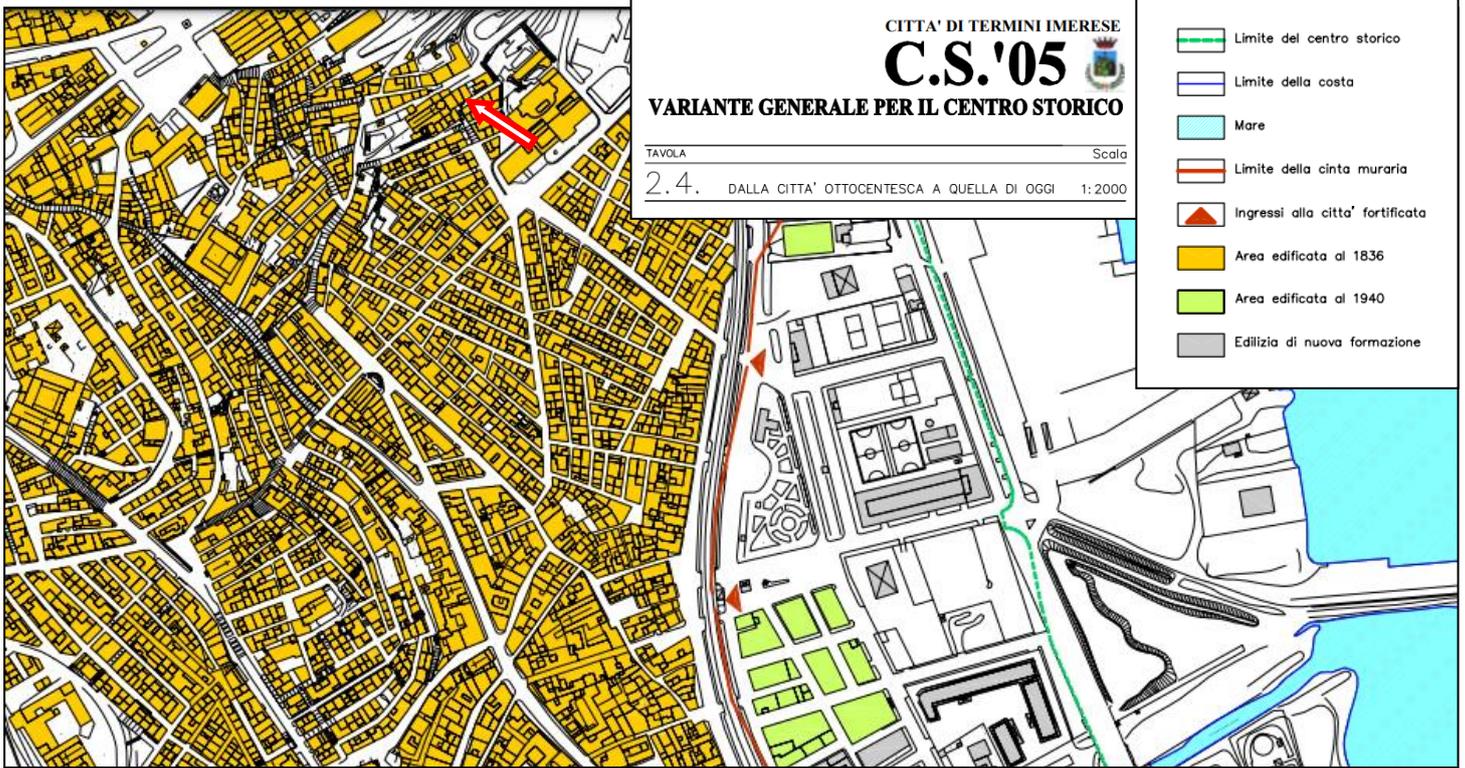
- modifica della distribuzione degli spazi interni (sono interventi edilizi classificati come "opere interne") e chiusura finestra su prospetto principale sono interventi di "manutenzione straordinaria" (decreto semplificazione (D.L. 76/2020) a determinate condizioni di cui art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001), potranno essere regolarizzati attraverso la presentazione al Comune di Termini Imerese di una S.C.I.A. in Sanatoria (art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001), e il parere di sussistenza (art. 21 della L. 64/74) rilasciata dal Genio Civile di Palermo per le opere strutturali su muratura portante.
- apertura finestre alta nella camera da letto su fondo del vicino confinante non si possono regolarizzare (dispositivo dell'art. 905 Codice Civile), va ripristinato allo stato della planimetria catastale.
- la scala interna più lunga e la finestra lato Nord nella camera da letto matrimoniale potrebbero ipotizzare che il piano primo arrivasse alla quota della via Verona all'epoca della presentazione della planimetria d'impianto, gli interventi che hanno portato allo stato attuale saranno stati effettuati prima del 67.
- provvedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) (art. 24 del D.P.R. 6/06/2001 n.380)
- provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale Fabbricati con pratica (DOGFA).

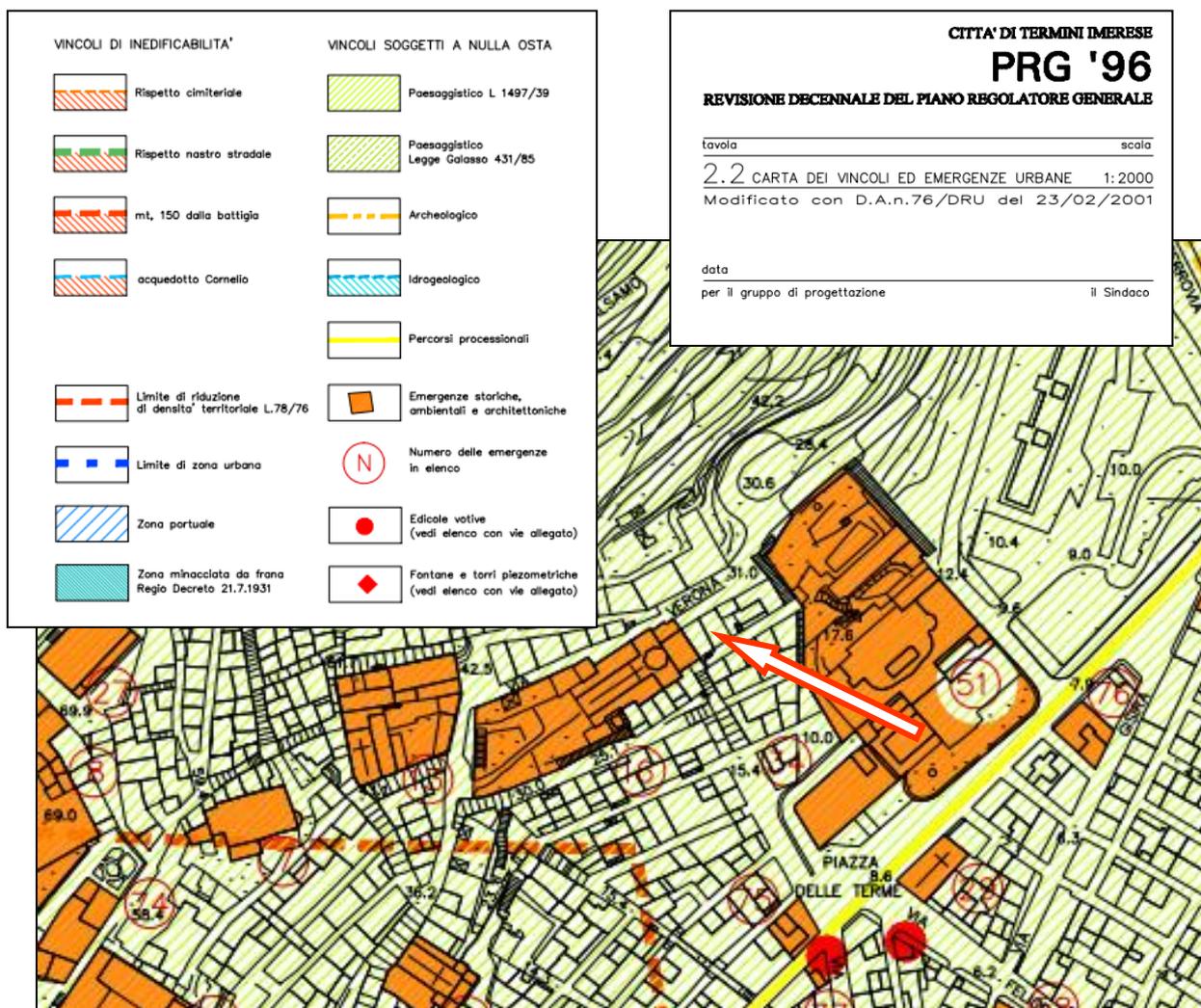
L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione Urbanistica-Edilizia (S.C.I.A. in Sanatoria) e Catastale (DOGFA), Attestazione Prestazione Energetica (APE), interventi di ripristino abusi non regolarizzabili, del Bene 2 (comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e competenze tecniche) ammonta a circa € 5.900,00

Questo importo potrà tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricati, dei conteggi che l'Ufficio Tecnico del Comune di Termini Imerese e il Genio Civile eseguiranno analiticamente quando sarà presentata l'istanza di S.C.I.A. in sanatoria.

referimenti normativi:







## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del Bene 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 del **Lotto 2** così costituito:

- **Bene N° 2** – Abitazione di tipo ultra-popolare (A/5) ubicato a Termini Imerese (PA) via La Rocca n.3, piano 1

Il bene in oggetto fa parte di un edificio residenziale nel centro storico del Comune di Termini Imerese.

Si colloca al piano Primo. Ricade nella zona centrale classificata dal P.R.G. come zona omogenea del tipo "A1R" soggetto a prescrizione esecutive Piani Particolareggiati di Recupero, caratterizzata da edifici della stessa tipologia, è in prossimità delle vie principali, dai servizi ed esercizi commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati

Bene 2- Fg. MU, Part. 3021, Sub. 2 Categoria A/5 Classe 5 Consistenza 2,5 vani rendita € 109,75

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

Valore di stima del Bene 2: **€ 37.900,00**

Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che si base sulla comparazione dei prezzi di mercato di immobili 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 659,26 €/mq ed 1.080,46 €/mq per Abitazione di tipo economico.

In particolare, prendendo come riferimento gli ultimi valori disponibili dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Termini Imerese, riferito al 1° semestre 2022 " Zona B1 Centrale/Centro Urbano" Tipologia Abitazione di tipo economico con stato di conservazione Normale, essi sono compresi tra valore di mercato minimo €/mq 560,00 ed un massimo di €/mq 800,00.

I valori disponibili del Borsino Immobiliare Abitazione in stabili di fascia media valore minimo €/mq 679,00 valore medio €/mq 901,00 valore massimo €/mq 1.122,00

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 Bene 2 è pari:

**Abitazione di tipo ultra-popolare: €/mq 800,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2: Abitazione di tipo ultra-popolare (A/5) ubicato a Termini Imerese (PA) via La Rocca n.3, piano 1	64,47 mq	800,00 €/mq	€ 51.580,00	100,00%	€ 51.580,00
				Valore di stima:	€ 51.580,00

- **Bene N° 2** – Abitazione di tipo ultra-popolare (A/5)  
ubicato a Termini Imerese (PA) via La Rocca n.3, piano 1

**Valore di stima: € 51.580,00**

### **Deprezzamenti**

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
deprezzamento tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata	15,00	%
detratti costi per la regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale	5.900,00	€

**Valore finale di stima: € 37.943,00**

**In cifra tonda € 37.900,00**

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

Gangi, li 15/04/2023

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

### **ELENCO ALLEGATI:**

- 1) Documentazione fotografica Bene 2
- 2) Elaborati catastali Bene 2  
Visura storica per immobile catasto fabbricati foglio MU part.lla 3021 sub. 2  
Estratto di mappa 500 part.lla 3021  
Elaborato planimetrico catastale di impianto del 28/12/1939 foglio MU part. 3021 sub 2
- 3) Planimetria di rilievo stato di fatto Bene 2
- 4) Ispezione ipotecaria Bene 2 Foglio MU Part. 3021 sub. 2
- 5) Decreto di sequestro preventivo per equivalente contro XXXXXXXXXX
- 6) Atto di Compravendita del 27/05/1992 trascritto il 01/06/1992 ai nn. 25514/17987
- 7) Banca dati quotazione Immobiliari Agenzia Entrate OMI

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** – Abitazione di tipo ultra-popolare (A/5)  
ubicato a Termini Imerese (PA) via La Rocca n.5, piano 1

Il Bene n.2 è un'abitazione ultra-popolare ubicata al piano primo di un edificio residenziale tipo "casa a schiera" di tre elevazioni fuori terra dalla via La Rocca n.5, sito al centro storico del Comune di Termini Imerese (Pa) caratterizzata da edifici con le stesse caratteristiche, con presenza in via Verona di parcheggio auto, e attività commerciali, servizi secondari nelle vicinanze. Il Bene n.2 è accessibile da una scala interna di pertinenza al civ. 3 al piano terra, al piano primo è composto dall'ingresso diretto alla cucina-soggiorno, un wc-doccia, una camera da letto matrimoniale, ripostiglio accessibile dalla scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati

Bene 2- Fg. MU, Part. 3021, Sub. 2 Categoria A/5 Classe 5 Consistenza 2,5 vani rendita € 109,75

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

Prezzo base d'asta: **€ 37.900,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 131/2021 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.900,00**

---

<b>• Bene N° 2 – Abitazione di tipo-popolare (A/5)</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Termini Imerese (PA) via La Rocca n.3, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Bene 2: Abitazione di tipo ultra-popolare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 3021, Sub. 2, Categoria A/5	<b>Superficie convenzionale</b>	64,47 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di manutenzione del Bene 2 è discreto, presenza umidità nelle pareti del wc-doccia.		
<b>Descrizione:</b>	Il Bene n.2 è un'abitazione ultra-popolare ubicata al piano primo di un edificio residenziale tipo "casa a schiera" di tre elevazioni fuori terra dalla via La Rocca n.5, sito al centro storico del Comune di Termini Imerese (Pa) caratterizzata da edifici con le stesse caratteristiche, con presenza in via Verona di parcheggio auto, e attività commerciali, servizi secondari nelle vicinanze. Il Bene n.2 è accessibile al civ. 3 da una scala interna di pertinenza che porta al piano primo composto da un ingresso diretto alla cucina-soggiorno, un wc-doccia, una camera da letto matrimoniale, ripostiglio accessibile dalla scala interna.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Si		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile non risulta occupato dal debitore, ma risultava occupato da ██████████ nato a ██████████ (Ag) il ██████████ con contratto del 01/02/2022 registrato l'14/02/2022 prot. 22021442153730931 al n. 000322 serie 3T, per il canone mensile di € 270,00 con decorrenza dal 1/02/2022 e scadenza 31/10/2026.		