

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Neglia Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	8
Precisazioni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	8
Patti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	9



Bene N° 2 - Cantina ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc.....	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	13
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc.....	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto 1	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 61/2024 del R.G.E.	19
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 111.101,55	19



INCARICO

All'udienza del 30/05/2024, il sottoscritto Ing. Neglia Salvatore, con studio in Via Garibaldi, 39 - 90018 - Termini Imerese (PA), email info@ingneglia.com, PEC salvatore.neglia1@ordineingpa.it, Tel. 371 1619088, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/06/2024 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 Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

Appartamento posto all'interno di un complesso residenziale posizionato al piano primo di una serie di villette a schiera e dotato di giardinetto di pertinenza posto al piano terra.

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

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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

Box posto all'interno di un complesso residenziale posizionato al piano seminterrato. L'uso consentito è quello di magazzino stante che non risulta autorizzato l'accesso con automezzi.

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

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.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

L'immobile confina a nord e a sud con stradella pedonale mentre a Est e a ovest con altra unità.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

L'immobile confina con altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	31,00 mq	39,40 mq	1	39,40 mq	3,25 m	1
Soppalco praticabile	9,70 mq	9,70 mq	0,4	3,88 mq	0,00 m	1
Terrazza	9,80 mq	9,80 mq	0,25	2,45 mq	0,00 m	1
Terrazza	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	1
Giardino	29,20 mq	29,20 mq	0,18	5,26 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				53,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	21,00 mq	21,00 mq	0,20	4,20 mq	3,25 m	1
Totale superficie convenzionale:				4,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 632, Sub. 194 Categoria A7 Cl.4, Cons. 2.5 Superficie catastale 45 mq Rendita € 251,77 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 02/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 632, Sub. 194 Categoria A7 Cl.4, Cons. 2.5 Superficie catastale 45 mq Rendita € 251,77

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 632, Sub. 253 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 21 mq Rendita € 3.796,00 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 02/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 632, Sub. 253 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 21 mq Rendita € 3.796,00 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	2	632	194		A7	4	2.5		251,77 €		



Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	632	253		C6	3		21 mq	37,96 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

Non ci sono precisazioni

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

Non ci sono precisazioni

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

Non ci sono patti

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC



Non ci sono patti

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

Gli impianti elettrico, idrico e gas funzionano correttamente così come l'impianto di climatizzazione autonomo a pompa di calore.

Si segnala la necessità di eseguire manutenzione sulle persiane della zona notte le quali non si aprono correttamente.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

L'immobile si trova in mediocre stato di conservazione. L'impianto elettrico è a vista in tubazioni in PVC. Le pareti, il pavimento e il soffitto sono sul grezzo mancando di finiture.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

Sono presenti parti comuni le quali consistono nelle vie di transito e le aree comuni del villaggio turistico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

Sono presenti parti comuni le quali consistono nelle vie di transito e le aree comuni del villaggio turistico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

Non sono presenti servitù

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

Non sono presenti servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

L'immobile risulta posizionato al primo piano di edificio costituito da villette a schiera. Completa la proprietà un giardinetto posto al piano terra lato vialetto.

La struttura è realizzata in cemento armato con tamponature in mattoni intonacati e tinteggiati con finitura interna liscia. I prospetti sono a finitura con silicati.

Risulta presente una scala interna in legno di accesso al soppalco. Il pavimento risulta piastrellato con gress porcellanato.

Gli impianti idrico, elettrico e gas sono sotto traccia.

Gli infissi esterni sono in legno e dotati di persiane.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

L'immobile risulta posizionato al piano seminterrato ed è realizzato in cemento armato con tamponature in mattoni intonacati privi di finitura. I prospetti esterni sono a finitura con silicati.

Le pareti interne risultano prive di finiture così come il soffitto. Si segnala la presenza di danni al soffitto consistenti in alcune pignatte lesionate in fase di distacco.

L'impianto elettrico è a vista passato entro tubazioni in PVC

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dal sig. ##PALMISANO GIUSEPPE LEONARDO#, nato a San Cataldo il 15 dicembre 1974, codice fiscale

**** Omissis **** in virtù di contratto preliminare di compravendita a rogito del Notaio Paolo Trento di Canicattì dell'8 dicembre 2023 Rep. 47.592, registrato nei termini e trascritto a Palermo il 28 dicembre 2023 ai nn. 63784/49644.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dal condominio "Residence Baia degli Ulivi" il quale lo adopera quale deposito in virtù di una scrittura privata redatta con la società "Le Villette".

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/2000	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agostino Grimaldi	03/11/2000	43.681	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	06/11/2000	42211	31124
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/2000	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agostino Grimaldi	03/11/2000	43.681	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	06/11/2000	42211	31124
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PALERMO aggiornate al 09/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Palermo il 29/07/2014
Reg. gen. 32884 - Reg. part. 2973
Importo: € 44.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/73
Iscritto a PALERMO il 21/10/2014
Reg. gen. 42391 - Reg. part. 3891
Importo: € 170.088,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/73
Iscritto a palermo il 21/10/2014
Reg. gen. 42390 - Reg. part. 3890
Importo: € 1.845.052,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**
Trascritto a PALERMO il 28/12/2023
Reg. gen. 63784 - Reg. part. 49644
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE il 09/05/2024
Reg. gen. 22622 - Reg. part. 18163
Contro **** Omissis ****



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PALERMO aggiornate al 09/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Palermo il 29/07/2014
Reg. gen. 32884 - Reg. part. 2973
Importo: € 44.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/73
Iscritto a PALERMO il 21/10/2014
Reg. gen. 42391 - Reg. part. 3891
Importo: € 170.088,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/73
Iscritto a palermo il 21/10/2014
Reg. gen. 42390 - Reg. part. 3890
Importo: € 1.845.052,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE il 09/05/2024
Reg. gen. 22622 - Reg. part. 18163
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

L'immobile risulta conforme alla normativa urbanistica. È stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- 1) Concessione edilizia in sanatoria n. 33/2002
- 2) Concessione edilizia n. 10/2003
- 3) Concessione edilizia n. 09/2006
- 4) Autorizzazione di agibilità n. 22/2008



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

È stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- 1) Concessione edilizia in sanatoria n. 33/2002
- 2) Concessione edilizia n. 10/2003
- 3) Concessione edilizia n. 09/2006
- 4) Concessione edilizia in sanatoria n. 04/2014
- 5) Autorizzazione di agibilità n. 22/2008

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

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

- 1) Concessione edilizia in sanatoria n. 33/2002
- 2) Concessione edilizia n. 10/2003
- 3) Concessione edilizia n. 09/2006
- 4) Autorizzazione di agibilità n. 22/2008

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

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

- 1) Concessione edilizia in sanatoria n. 33/2002
- 2) Concessione edilizia n. 10/2003
- 3) Concessione edilizia n. 09/2006
- 4) Concessione edilizia in sanatoria n. 04/2014
- 5) Autorizzazione di agibilità n. 22/2008

Risulta assente, in difformità al progetto, una parete di separazione con il box attiguo.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOFELICE DI ROCCELLA (PA) - CONTRADA PISTAVECCHIA SNC

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.266,42

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 992,95

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Al canone annuale va sommato il consumo di energia elettrica, che nei bilanci del condominio Baia degli Ulivi, viene computato a parte, ed ammonta a circa € 587,00 annui

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

È stato formato un unico lotto costituito dall'immobile e dal magazzino stante l'esiguo valore di quest'ultimo.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc
Appartamento posto all'interno di un complesso residenziale posizionato al piano primo di una serie di villette a schiera e dotato di giardinetto di pertinenza posto al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 632, Sub. 194, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 112.329,00



- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc
Box posto all'interno di un complesso residenziale posizionato al piano seminterrato. L'uso consentito è quello di magazzino stante che non risulta autorizzato l'accesso con automezzi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 632, Sub. 253, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.620,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	53,49 mq	2.100,00 €/mq	€ 112.329,00	100,00%	€ 112.329,00
Bene N° 2 - Cantina Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc	4,20 mq	1.100,00 €/mq	€ 4.620,00	100,00%	€ 4.620,00
Valore di stima:					€ 116.949,00

Valore di stima: € 116.949,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione per vendita forzata dell'immobile	5,00	%

Valore finale di stima: € 111.101,55

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

Termini Imerese, li 14/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Neglia Salvatore



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione di agibilità n. 09/2006 (Aggiornamento al 02/10/2024)
- ✓ N° 2 Foto - Report fotografico (Aggiornamento al 02/10/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 02/10/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tavola progetto villetta (Aggiornamento al 02/10/2024)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Rilievi (Aggiornamento al 02/10/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Difformità Box (Aggiornamento al 02/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione oneri condominiali (Aggiornamento al 14/10/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc
Appartamento posto all'interno di un complesso residenziale posizionato al piano primo di una serie di villette a schiera e dotato di giardinetto di pertinenza posto al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 632, Sub. 194, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta conforme alla normativa urbanistica. È stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi: 1) Concessione edilizia in sanatoria n. 33/2002 2) Concessione edilizia n. 10/2003 3) Concessione edilizia n. 09/2006 4) Autorizzazione di agibilità n. 22/2008
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc
Box posto all'interno di un complesso residenziale posizionato al piano seminterrato. L'uso consentito è quello di magazzino stante che non risulta autorizzato l'accesso con automezzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 632, Sub. 253, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: È stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi: 1) Concessione edilizia in sanatoria n. 33/2002 2) Concessione edilizia n. 10/2003 3) Concessione edilizia n. 09/2006 4) Concessione edilizia in sanatoria n. 04/2014 5) Autorizzazione di agibilità n. 22/2008

Prezzo base d'asta: € 111.101,55



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 61/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.101,55

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 632, Sub. 194, Categoria A7	Superficie	53,49 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione. Gli impianti elettrico, idrico e gas funzionano correttamente così come l'impianto di climatizzazione autonomo a pompa di calore. Si segnala la necessità di eseguire manutenzione sulle persiane della zona notte le quali non si aprono correttamente.		
Descrizione:	Appartamento posto all'interno di un complesso residenziale posizionato al piano primo di una serie di villette a schiera e dotato di giardinetto di pertinenza posto al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 632, Sub. 253, Categoria C6	Superficie	4,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in mediocre stato di conservazione. L'impianto elettrico è a vista in tubazioni in PVC. Le pareti, il pavimento e il soffitto sono sul grezzo mancando di finiture.		
Descrizione:	Box posto all'interno di un complesso residenziale posizionato al piano seminterrato. L'uso consentito è quello di magazzino stante che non risulta autorizzato l'accesso con automezzi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

