

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Toscano Sebastiana, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2020 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Locale terraneo ubicato a Roccamena (PA) - Via Quattro Case S.N.C., piano T .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Palazzina ubicata a Roccamena (PA) - Via Di Giorgio, piano 1-2-3.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Locale terraneo ubicato a Roccamena (PA) - Via Quattro Case S.N.C., piano T .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Palazzina ubicata a Roccamena (PA) - Via Di Giorgio, piano 1-2-3 .....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Locale terraneo ubicato a Roccamena (PA) - Via Quattro Case S.N.C., piano T .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Palazzina ubicata a Roccamena (PA) - Via Di Giorgio, piano 1-2-3 .....	5
Confini .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Locale terraneo ubicato a Roccamena (PA) - Via Quattro Case S.N.C., piano T .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Palazzina ubicata a Roccamena (PA) - Via Di Giorgio, piano 1-2-3 .....	6
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Locale terraneo ubicato a Roccamena (PA) - Via Quattro Case S.N.C., piano T .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Palazzina ubicata a Roccamena (PA) - Via Di Giorgio, piano 1-2-3 .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Locale terraneo ubicato a Roccamena (PA) - Via Quattro Case S.N.C., piano T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Palazzina ubicata a Roccamena (PA) - Via Di Giorgio, piano 1-2-3 .....	7
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Locale terraneo ubicato a Roccamena (PA) - Via Quattro Case S.N.C., piano T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Palazzina ubicata a Roccamena (PA) - Via Di Giorgio, piano 1-2-3 .....	8
Precisazioni.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Locale terraneo ubicato a Roccamena (PA) - Via Quattro Case S.N.C., piano T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Palazzina ubicata a Roccamena (PA) - Via Di Giorgio, piano 1-2-3 .....	8
Patti .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Locale terraneo ubicato a Roccamena (PA) - Via Quattro Case S.N.C., piano T .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Palazzina ubicata a Roccamena (PA) - Via Di Giorgio, piano 1-2-3 .....	9
Stato conservativo.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Locale terraneo ubicato a Roccamena (PA) - Via Quattro Case S.N.C., piano T .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Palazzina ubicata a Roccamena (PA) - Via Di Giorgio, piano 1-2-3 .....	9
Parti Comuni.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Locale terraneo ubicato a Roccamena (PA) - Via Quattro Case S.N.C., piano T .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Palazzina ubicata a Roccamena (PA) - Via Di Giorgio, piano 1-2-3 .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9



<b>Bene N° 1</b> - Locale terraneo ubicato a Roccamena (PA) - Via Quattro Case S.N.C., piano T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Palazzina ubicata a Roccamena (PA) - Via Di Giorgio, piano 1-2-3 .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Locale terraneo ubicato a Roccamena (PA) - Via Quattro Case S.N.C., piano T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Palazzina ubicata a Roccamena (PA) - Via Di Giorgio, piano 1-2-3 .....	10
Stato di occupazione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Locale terraneo ubicato a Roccamena (PA) - Via Quattro Case S.N.C., piano T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Palazzina ubicata a Roccamena (PA) - Via Di Giorgio, piano 1-2-3 .....	11
Provenienze Ventennali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Locale terraneo ubicato a Roccamena (PA) - Via Quattro Case S.N.C., piano T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Palazzina ubicata a Roccamena (PA) - Via Di Giorgio, piano 1-2-3 .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Locale terraneo ubicato a Roccamena (PA) - Via Quattro Case S.N.C., piano T .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Palazzina ubicata a Roccamena (PA) - Via Di Giorgio, piano 1-2-3 .....	13
Normativa urbanistica .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Locale terraneo ubicato a Roccamena (PA) - Via Quattro Case S.N.C., piano T .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Palazzina ubicata a Roccamena (PA) - Via Di Giorgio, piano 1-2-3 .....	13
Regolarità edilizia.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Locale terraneo ubicato a Roccamena (PA) - Via Quattro Case S.N.C., piano T .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Palazzina ubicata a Roccamena (PA) - Via Di Giorgio, piano 1-2-3 .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Locale terraneo ubicato a Roccamena (PA) - Via Quattro Case S.N.C., piano T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Palazzina ubicata a Roccamena (PA) - Via Di Giorgio, piano 1-2-3 .....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta .....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2020 del R.G.E. ....	21
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.150,00</b> .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Locale terraneo ubicato a Roccamena (PA) - Via Quattro Case S.N.C., piano T .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Palazzina ubicata a Roccamena (PA) - Via Di Giorgio, piano 1-2-3 .....	22



## INCARICO

---

In data 30/10/2020, il sottoscritto Arch. Toscano Sebastiana, con studio in Via Francesco Lo Jacono, 102 - 90144 - Palermo (PA), email nellatoscano@msn.com, PEC sebastiana.toscano@archiworldpec.it, Tel. 091 306953, Fax 091 306953, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale terraneo ubicato a Roccamena (PA) - Via Quattro Case S.N.C., piano T
- **Bene N° 2** - Palazzina ubicata a Roccamena (PA) - Via Di Giorgio, piano 1-2-3

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROCCAMENA (PA) - VIA QUATTRO CASE S.N.C., PIANO T**

---

Immobile di piano terra adibito a locale di sgombero, direttamente comunicante a mezzo vano porta prospiciente nel vano scala e ingresso dell'immobile di Via Di Giorgio di stessa proprietà.

### **BENE N° 2 - PALAZZINA UBICATA A ROCCAMENA (PA) - VIA DI GIORGIO, PIANO 1-2-3**

---

Immobile uso abitazione di tre piani fuori terra, composto di un vano a piano terra, oltre vano scala che conduce al piano primo con accesso direttamente dall'esterno.

Il piano primo è composto di un vano, dal bagno, da un ripostiglio e da un disimpegno;  
il piano secondo è composto di un vano adibito a cucina e servizio wc.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale terraneo ubicato a Roccamena (PA) - Via Quattro Case S.N.C., piano T
- **Bene N° 2** - Palazzina ubicata a Roccamena (PA) - Via Di Giorgio, piano 1-2-3

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROCCAMENA (PA) - VIA QUATTRO CASE S.N.C., PIANO T**

---



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

---

**BENE N° 2 - PALAZZINA UBIKATA A ROCCAMENA (PA) - VIA DI GIORGIO, PIANO 1-2-3**

---

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

---

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBIKATO A ROCCAMENA (PA) - VIA QUATTRO CASE S.N.C., PIANO T**

---

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dal certificato anagrafico del comune di Roccamena l'esecutato risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni.

---

**BENE N° 2 - PALAZZINA UBIKATA A ROCCAMENA (PA) - VIA DI GIORGIO, PIANO 1-2-3**

---

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

---

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBIKATO A ROCCAMENA (PA) - VIA QUATTRO CASE S.N.C., PIANO T**

---



L'immobile confina con la Via Quattro Case, su cui si apre il vano di accesso, a sx guardando il prospetto con la la part. 855/2 di stessa proprietà, a dx con proprietà Torretta S.re.

### **BENE N° 2 - PALAZZINA UBICATA A ROCCAMENA (PA) - VIA DI GIORGIO, PIANO 1-2-3**

L'immobile confina con la Via Di Giorgo sul prospetto principale, con la Via Quattro Case a destra guardando quest'ultimo, ed a sx con proprietà Calamia g.ppe .

### CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROCCAMENA (PA) - VIA QUATTRO CASE S.N.C., PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale sgombero annesso alla part. 855/2	13,27 mq	14,60 mq	1,00	14,60 mq	3,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,60 mq</b>		

L'Immobilie di P.T., con accesso dall'esterno dalla Via Quattro Case n°10, nonchè dal vano scala annesso all'immobile stessa proprietà con accesso dalla Via Di Giorgio, è adibito a locale di sgombero. L'immobile ricade in zona semiperiferica di Roccamena. E' stato edificato previo rilascio di concessione edilizia n°34 del 07 luglio 1990.

### **BENE N° 2 - PALAZZINA UBICATA A ROCCAMENA (PA) - VIA DI GIORGIO, PIANO 1-2-3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,37 mq	92,43 mq	1,00	92,43 mq	3,00 m	P T- P1°- P2°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>92,43 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>92,43 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile è composto da tre elevazioni fuori terra. Il piano terra è composto di un vano oltre vano scala che conduce ai piani superiori; il piano secondo è costituito da un vano, dal bagno wc, dal ripostiglio e da un piccolo disimpegno; il piano terzo di un vano adibito a cucina soggiorno e da un servizio wc.

Quest'ultimo piano presenta modifiche interne rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, nonchè rispetto al progetto approvato dalla Commissione edilizia del Comune di Roccamena con delibera n.457 del 11.05.1990 (concessione edilizia n°34 del 07 luglio 1990). Infatti, è stata soppressa la tramezzatura tra la veranda ed il vano cucina e in corrispondenza della prima è stato realizzato un servizio wc.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROCCAMENA (PA) - VIA QUATTRO CASE S.N.C., PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/1992 al 04/01/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 855, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 16,78 Piano T
Dal 04/01/2008 al 31/01/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 855, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 16,78 Piano T

### BENE N° 2 - PALAZZINA UBICATA A ROCCAMENA (PA) - VIA DI GIORGIO, PIANO 1-2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1992 al 06/03/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 855, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 178,95 Piano T-1-2
Dal 03/06/1992 al 04/01/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 855, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 178,95 Piano T-1-2
Dal 04/01/2008 al 31/01/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 855, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 178,95 Piano T-1-2



## DATI CATASTALI

---

**BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROCCAMENA (PA) - VIA QUATTRO CASE S.N.C., PIANO T**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	855	1		C6	2	13	13 mq	16,78 €	Terra	

### *Corrispondenza catastale*

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

Si rileva solo una minima differenza in più di mq 0,27 rispetto alla superficie catastale.

**BENE N° 2 - PALAZZINA UBICATA A ROCCAMENA (PA) - VIA DI GIORGIO, PIANO 1-2-3**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	855	2		A4	3	4,5	90 mq	178,95 €	T-1-2	

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROCCAMENA (PA) - VIA QUATTRO CASE S.N.C., PIANO T**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

**BENE N° 2 - PALAZZINA UBICATA A ROCCAMENA (PA) - VIA DI GIORGIO, PIANO 1-2-3**

---





Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ex art. 567, secondo comma c.p.c.

## PATTI

---

### **BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROCCAMENA (PA) - VIA QUATTRO CASE S.N.C., PIANO T**

---

L'immobile risultata in buono stato di manutenzione; lo stesso al momento del sopralluogo risultava libero e nella disponibilità dell'esecutato.

### **BENE N° 2 - PALAZZINA UBICATA A ROCCAMENA (PA) - VIA DI GIORGIO, PIANO 1-2-3**

---

L'immobile risulta libero e nella disponibilità dell'esecutato e non ci sono in essere contratti di locazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROCCAMENA (PA) - VIA QUATTRO CASE S.N.C., PIANO T**

---

L'immobile al momento del sopralluogo era adibito a locale di sgombero e si presentava in buono stato di manutenzione

### **BENE N° 2 - PALAZZINA UBICATA A ROCCAMENA (PA) - VIA DI GIORGIO, PIANO 1-2-3**

---

L'immobile è in buono stato

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROCCAMENA (PA) - VIA QUATTRO CASE S.N.C., PIANO T**

---

L'immobile pignorato risulta annesso all'immobile distinto dalla part. 855/2 di stessa proprietà, ed ha ingresso comune con l'immobile di stessa proprietà distinto dalla part.855/2 del fg. di mappa n°2.

### **BENE N° 2 - PALAZZINA UBICATA A ROCCAMENA (PA) - VIA DI GIORGIO, PIANO 1-2-3**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in parti condominiali, ma il suo vano di accesso prospiciente sulla Via Di Giorgio è parte comune con l'unità immobiliare distinta dalla part.855/1 di stessa proprietà.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---



**BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROCCAMENA (PA) - VIA QUATTRO CASE S.N.C., PIANO T**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

**BENE N° 2 - PALAZZINA UBICATA A ROCCAMENA (PA) - VIA DI GIORGIO, PIANO 1-2-3**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROCCAMENA (PA) - VIA QUATTRO CASE S.N.C., PIANO T**

---

L'immobile presenta strutture portanti di c.a., la sua esposizione è a Ovest, l'altezza utile è di ml.3,00, i solai sono di c.a. ed il tetto di copertura dell'edificio di cui fa parte è rivestito con tegole.

Il prospetto esterno è regolarmente rivestito di intonaco ed altresì le pareti interne.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres porcellanato e il vano porta di accesso è costituito da ante di ferro.

Lo stesso è munito di impianto idrico sottotraccia ed altresì di impianto elettrico.

**BENE N° 2 - PALAZZINA UBICATA A ROCCAMENA (PA) - VIA DI GIORGIO, PIANO 1-2-3**

---

- Fondazioni: Cemento armato come rilevasi dal progetto allegato alla licenza edilizia;
- Altezza interna :ml3,00
- Strutture verticali: muratura rivestita da intonaco;
- Solai: cemento armato;
- Copertura : cemento armato;
- Manto di copertura: tegole;
- Pareti esterne e interne: intonacate;
- Infissi esterni e interni: ante al battente di alluminio anodizzato e porte interne tamburate;
- Impianto elettrico, idrico, fognario, citofonico: regolarmente sottotraccia;
- Scale: in c.a. rivestite con lastre di marmo bianco;
- Nel servizio wc di piano primo sono installati: vaso, bidet, lavabo e doccia con rubinetti di acciaio;
- Nel servizio wc di piano secondo sono installati: vaso e lavabo a colonna con rubinetti d'acciaio;
- Le pareti dei wc sono rivestite parzialmente con piastrelle di ceramica;
- I pavimenti di tutti gli ambienti sono rivestiti con piastrelle di grès porcellanato.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROCCAMENA (PA) - VIA QUATTRO CASE S.N.C., PIANO T**

---

L'immobile risulta libero



**BENE N° 2 - PALAZZINA UBICATA A ROCCAMENA (PA) - VIA DI GIORGIO, PIANO 1-2-3**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROCCAMENA (PA) - VIA QUATTRO CASE S.N.C., PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>20/03/1992</b> al <b>03/06/1992</b>	**** Omissis ****	<b>PROPRIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>03/06/1992</b> al <b>04/01/2008</b>	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	03/06/1992				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
UR sede Palermo	01/01/1993				
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR SEDE DI PALERMO	01/03/1993			13	3994
Dal <b>04/01/2008</b>	**** Omissis ****			<b>ATTO PUBBLICO</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		FOGAZZA ROSARIO	04/01/2008	203999	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PALERMO	21/01/2008	3100	1835
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		PALERMO	21/01/2008	1835.1/2008	

**BENE N° 2 - PALAZZINA UBICATA A ROCCAMENA (PA) - VIA DI GIORGIO, PIANO 1-2-3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>03/06/1992</b> al <b>04/01/2008</b>	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/06/1992		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR SEDE DI PALERMO Protocollo n.424432 in atti dal 12.10.2001	01/03/1993	3994	13
Dal <b>04/01/2008</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notar Fogazza di Palermo	04/01/2008	203999	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		PALERMO	21/01/2008	1835.1/2008	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROCCAMENA (PA) - VIA QUATTRO CASE S.N.C., PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 15/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 15/10/2020  
Reg. gen. 41867 - Reg. part. 29801  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 2 - PALAZZINA UBICATA A ROCCAMENA (PA) - VIA DI GIORGIO, PIANO 1-2-3**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 15/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 15/10/2020  
Reg. gen. 41867 - Reg. part. 29801  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROCCAMENA (PA) - VIA QUATTRO CASE S.N.C., PIANO T**

---

L'immobile risulta in regola con le norme urbanistiche per essere stato edificato, unitamente all'edificio di cui fa parte, previo rilascio di concessione edilizia n°34 del 07 luglio 1990, come evincesi dalla copia della medesima che si allega alla presente e come leggesi nell'atto di C/V.

### **BENE N° 2 - PALAZZINA UBICATA A ROCCAMENA (PA) - VIA DI GIORGIO, PIANO 1-2-3**

---

L'immobile risulta in regola con le norme urbanistiche per essere stato edificato, unitamente all'edificio di cui fa parte, previo rilascio di concessione edilizia n°34 del 07 luglio 1990, come evincesi dalla copia della medesima che si allega alla presente e come leggesi nell'atto di C/V.

Si precisa che sono state apportate modifiche interne rispetto al progetto approvato, consistenti



nell'abbattimento di un tramezo posto a confine tra cucina e veranda e che in quest'ultima è stato realizzato un servizio wc.

Nulla ha riferito il Comune circa eventuale esistenza di domanda di concessione in sanatoria per tale abuso.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROCCAMENA (PA) - VIA QUATTRO CASE S.N.C., PIANO T**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato previo rilascio di concessione edilizia n°34 del 07 luglio 1990.

Il progetto di ricostruzione dell'immobile è stato approvato dalla commissione di cui all'art. 5 legge 178/76 nella seduta dell'11.05.1990 con delibera n.457.

Con nota Prot. N.9133 del 11-12-2020 il Comune di Roccamena ha comunicato alla scrivente che per lo stesso immobile "non si riscontra l'agibilità".

### ***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.

In seguito alla disamina dello stao attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale, non si rilevano difformità.

### **BENE N° 2 - PALAZZINA UBICATA A ROCCAMENA (PA) - VIA DI GIORGIO, PIANO 1-2-3**

---

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 non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato previa concessione edilizia n°34 del 07 luglio 1990, come risulta dal certificato che si allega alla presente, nonché dall'atto di C/V.

Il progetto di ricostruzione dell'immobile è stato approvato dalla Commissione Edilizia di cui all'art. 5 legge 178/76 nella seduta dell'11.05.1990 con delibera n.457.

Con nota Prot. N.9133 del 11-12-2020 il Comune di Roccamena ha comunicato alla scrivente che per lo stesso immobile "non si riscontra l'agibilità".

Dall'esame dei luoghi e dal confronto con l'elaborato planimetrico allegato alla concessione edilizia è risultato che esistono alcune difformità rispetto a quest'ultimo, consistenti nella soppressione di un tramezzo interno e nella realizzazione di un servizio wc nella veranda di piano secondo.

Quest'ultime opere interne, rientrando tra le tolleranze previste dall'art.4-bis del TUE (DPR



380/01) possono essere sanate mediante una dichiarazione di un professionista abilitato all'interno dell'atto abilitativo (CILA, SCIA, Permesso di Costruire) che asseveri l'assenza di violazione edilizia ai sensi della normativa attuale.

### ***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.

In seguito alla disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale, si rilevano difformità ed in considerazione di ciò è necessario procedere alla rettifica della stessa.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROCCAMENA (PA) - VIA QUATTRO CASE S.N.C., PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - PALAZZINA UBICATA A ROCCAMENA (PA) - VIA DI GIORGIO, PIANO 1-2-3**

---

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 visto gli immobili e considerato che di fatto costituiscono un unico immobile ritiene sia opportuno procedere alla formazione di un lotto unico che è costituito da

- Bene n°1 Locale di P.T.( part. 855/1) sito nella Via Quattro Case n°10 in Roccamena (PA)
  - Bene n°2 Locale di P.T.- p.1- p.2 ( part. 855/2) sito Nella Via Quattro Case n°10 in Roccamena (PA)
- Gli immobili sono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

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

- **Bene N° 1** - Locale terraneo ubicato a Roccamena (PA) - Via Quattro Case S.N.C., piano T  
Immobile di piano terra adibito a locale di sgombero, direttamente comunicante a mezzo vano porta prospiciente nel vano scala e ingresso dell'immobile di Via Di Giorgio di stessa proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 855, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.650,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile appare opportuno chiarire quali sono i criteri di stima adottati. Per prima cosa si evidenzia il concetto di valore venale degli immobili. Quest'ultimo è il giusto prezzo che l'immobile ha se immesso nel mercato. Al fine di ricavare detto valore venale si può procedere adottando diversi metodi di stima ed esattamente:

- Il metodo sintetico;
- Il metodo analitico.

Con l'applicazione del metodo sintetico si perviene al giusto valore dell'immobile mediante la comparazione di altri beni analoghi a quello in oggetto per tipologie, caratteristiche costruttive, ubicazione ecc., mentre con l'applicazione del metodo analitico si perviene al prezzo attraverso la capitalizzazione del reddito. Dalla media dei valori così ottenuti si ricava il valore di mercato più probabile dell'immobile.

1) Determinazione del valore venale dell'immobile con il metodo sintetico o del confronto.

Al fine di stabilire il valore di mercato dell'immobile in Roccamena, Via quattro Case n°10, p.t. si è reso necessario effettuare indagini di mercato ed a tal proposito sono state consultate le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio ed è stato, quindi, possibile stabilire che per immobili ubicati nella stessa zona ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello in oggetto il mercato ci dà un valore medio di €500,00 /mq

Quindi si ha: mq.14,60 x €500,00 = € 7.300,00

$$V_v = € 7.300,00 =$$

2) Determinazione del valore venale dell'immobile con il metodo analitico o della capitalizzazione del reddito.

Il reddito lordo annuo per immobili aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto ed ubicati nelle immediate vicinanze può mediamente stabilirsi di €600,00, viste le sue





caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

A quest'ultimo bisogna detrarre lo 0,30% per spese di manutenzione e tasse e quindi si ha: €.  
 $600,00 \times 0,30 = €.180,00$

$€.600,00 - 180,00 = €.420,00$  (reddito netto annuo)

In considerazione del tipo di questa unità immobiliare fisso il tasso di capitalizzazione del 100 x 3,0.

$V_v = €.1.512,00 : 3,0 \times 100 = €.14.000,00$

Il  $V_v$  dell'immobile è dato dalla media aritmetica dei valori sopra ricavati. Quindi si ha:

$V_v$  dell'immobile è  $= \frac{1}{2} \times (7.300,00 + 14.000,00) = €. 10.650,00$

Il valore a mq quindi è €.  $(48.500,00 / 92,43mq = €.524,72 /mq$

- **Bene N° 2** - Palazzina ubicata a Roccamena (PA) - Via Di Giorgio, piano 1-2-3

Immobile uso abitazione di tre piani fuori terra, composto di un vano a piano terra, oltre vano scala che conduce al piano primo con accesso direttamente dall'esterno. Il piano primo è composto di un vano, dal bagno, da un ripostiglio e da un disimpegno; il piano secondo è composto di un vano adibito a cucina e servizio wc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 855, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 48.500,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile appare opportuno chiarire quali sono i criteri di stima adottati. Per prima cosa si evidenzia il concetto di valore venale degli immobili. Quest'ultimo è il giusto prezzo che l'immobile ha se immesso nel mercato. Al fine di ricavare detto valore venale si può procedere adottando diversi metodi di stima ed esattamente:

- Il metodo sintetico;
- Il metodo analitico.

Con l'applicazione del metodo sintetico si perviene al giusto valore dell'immobile mediante la comparazione di altri beni analoghi a quello in oggetto per tipologie, caratteristiche costruttive, ubicazione ecc., mentre con l'applicazione del metodo analitico si perviene al prezzo attraverso la capitalizzazione del reddito. Dalla media dei valori così ottenuti si ricava il valore di mercato più probabile dell'immobile.

1) Determinazione del valore venale dell'immobile con il metodo sintetico o del confronto.

Al fine di stabilire il valore di mercato dell'immobile in Roccamena ,Via Di Giorgio si è reso necessario effettuare indagini di mercato ed a tal proposito sono state consultate le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio ed è stato, quindi, possibile stabilire che per immobili ubicati nella stessa zona ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello in oggetto il mercato ci dà un valore medio di €.500,00 /mq

Quindi si ha: mq.  $92,43 \times €.500,00 = €. 46.215,00$

$V_v = €.46.215,00 =$

2) Determinazione del valore venale dell'immobile con il metodo analitico o della



capitalizzazione del reddito.

Il reddito lordo annuo per immobili aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto ed ubicati nelle immediate vicinanze può mediamente stabilirsi di €, viste le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

A quest'ultimo bisogna detrarre lo 0,30% per spese di manutenzione e tasse e quindi si ha: €.  
2.160,00 x 0,30= €.648,00

€.2.160,00 - 648,00 = €.1.512,00 (reddito netto annuo)

In considerazione del tipo di questa unità immobiliare fisso il tasso di capitalizzazione del 100 x 3,0.

$V_v = \frac{€.1.512,00}{3,0 \times 100} = €. 50.400,00$

Il  $V_v$  dell'immobile è dato dalla media aritmetica dei valori sopra ricavati. Quindi si ha:

$V_v$  dell'immobile è =  $\frac{1}{2} \times (46.215,00 + 50.400,00) = €.48.307,00$

ed in cifra tonda il valore venale dell'immobile è= €.48.500,00=

quindi di €. (48.500,00/ 92,43mq = €.524,72 /mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale terraneo Roccamena (PA) - Via Quattro Case S.N.C., piano T	14,60 mq	729,45 €/mq	€ 10.650,00	100,00%	€ 10.650,00
Bene N° 2 - Palazzina Roccamena (PA) - Via Di Giorgio, piano 1-2-3	92,43 mq	524,72 €/mq	€ 48.500,00	100,00%	€ 48.500,00
Valore di stima:					€ 59.150,00

Valore di stima: € 59.150,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	2000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 56.150,00**



- 1) Spese per relazione di un tecnico abilitato €. 1000,00
- 2) Spese per rettifica planimetria catastale €.2.000,00

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

Palermo, li 15/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Toscano Sebastiana

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 18/12/2020)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 18/12/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia (Aggiornamento al 11/12/2020)
- ✓ N° 7 Foto (Aggiornamento al 23/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 23/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo planimetrico (Aggiornamento al 23/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta inoltrata al Comune di Roccamena (Aggiornamento al 11/12/2020)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Locale terraneo ubicato a Roccamena (PA) - Via Quattro Case S.N.C., piano T  
Immobile di piano terra adibito a locale di sgombero, direttamente comunicante a mezzo vano porta prospiciente nel vano scala e ingresso dell'immobile di Via Di Giorgio di stessa proprietà.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 855, Sub. 1, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta in regola con le norme urbanistiche per essere stato edificato, unitamente all'edificio di cui fa parte, previo rilascio di concessione edilizia n°34 del 07 luglio 1990, come evincesi dalla copia della medesima che si allega alla presente e come leggesi nell'atto di C/V.
- **Bene N° 2** - Palazzina ubicata a Roccamena (PA) - Via Di Giorgio, piano 1-2-3  
Immobile uso abitazione di tre piani fuori terra, composto di un vano a piano terra, oltre vano scala che conduce al piano primo con accesso direttamente dall'esterno. Il piano primo è composto di un vano, dal bagno, da un ripostiglio e da un disimpegno; il piano secondo è composto di un vano adibito a cucina e servizio wc.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 855, Sub. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta in regola con le norme urbanistiche per essere stato edificato, unitamente all'edificio di cui fa parte, previo rilascio di concessione edilizia n°34 del 07 luglio 1990, come evincesi dalla copia della medesima che si allega alla presente e come leggesi nell'atto di C/V. Si precisa che sono state apportate modifiche interne rispetto al progetto approvato, consistenti nell'abbattimento di un tramezzo posto a confine tra cucina e veranda e che in quest'ultima è stato realizzato un servizio wc. Nulla ha riferito il Comune circa eventuale esistenza di domanda di concessione in sanatoria per tale abuso.

**Prezzo base d'asta: € 56.150,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.150,00**

<b>Bene N° 1 - Locale terraneo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roccamena (PA) - Via Quattro Case S.N.C., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale terraneo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 855, Sub. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	14,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo era adibito a locale di sgombero e si presentava in buono stato di manutenzione		
<b>Descrizione:</b>	Immobile di piano terra adibito a locale di sgombero, direttamente comunicante a mezzo vano porta prospiciente nel vano scala e ingresso dell'immobile di Via Di Giorgio di stessa proprietà.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Palazzina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roccamena (PA) - Via Di Giorgio, piano 1-2-3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Palazzina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 855, Sub. 2, Categoria A4	<b>Superficie</b>	92,43 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in buono stato		
<b>Descrizione:</b>	Immobile uso abitazione di tre piani fuori terra, composto di un vano a piano terra, oltre vano scala che conduce al piano primo con accesso direttamente dall'esterno. Il piano primo è composto di un vano, dal bagno, da un ripostiglio e da un disimpegno; il piano secondo è composto di un vano adibito a cucina e servizio wc.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROCCAMENA (PA) - VIA QUATTRO CASE S.N.C., PIANO T**

---

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 15/10/2020  
Reg. gen. 41867 - Reg. part. 29801  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - PALAZZINA UBICATA A ROCCAMENA (PA) - VIA DI GIORGIO, PIANO 1-2-3**

---

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 15/10/2020  
Reg. gen. 41867 - Reg. part. 29801  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

