

---

# 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: ██████████

██████████ (Pa)

Nata a ██████████

(PA) il ██████████

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

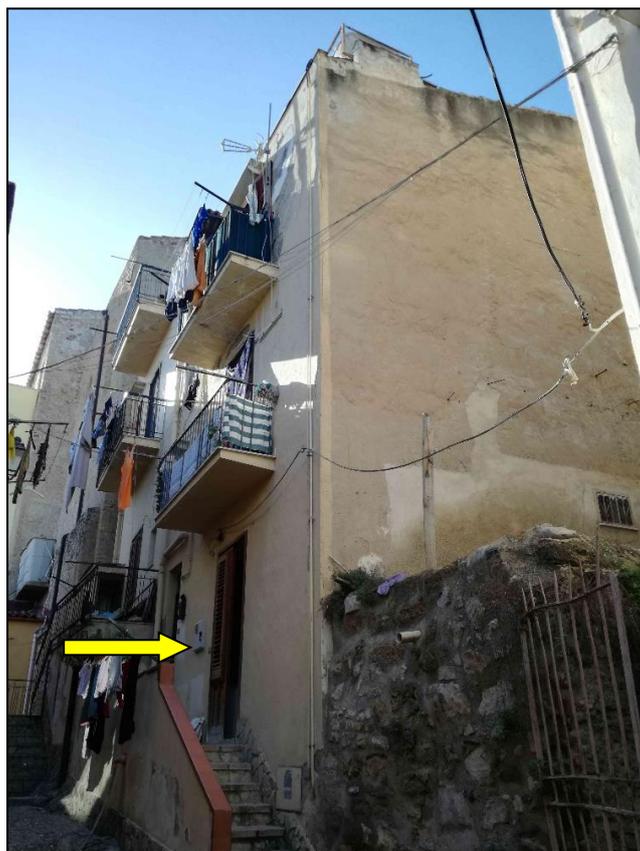
██████████ (Pa)

Nata a ██████████

(PA) il ██████████

## LOTTO 1

**Bene 1(foglio MU part. 3021 sub. 1)**



## SOMMARIO

---

<b>Incarico</b> .....	3
<b>Premessa</b> .....	3
<b>Descrizione</b> .....	4
<b>Lotto 1</b> .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	12
<b>Stima Lotto 1</b> .....	12
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	15
<b>Lotto Lotto 1</b> .....	15
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 131/2021 del R.G.E.</b> .....	16
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 27.600,00</b> .....	16

## INCARICO

---

In data 13/07/2022, il sottoscritto Arch. Buttice' 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 1**

## DESCRIZIONE

Il Bene n.1 è un’abitazione ultra-popolare ubicata al piano terra di un edificio residenziale “casa a schiera” di tre elevazioni fuori terra dalla via La Rocca, sito nel 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.1 è accessibile dal civ. 5 di via La Rocca al piano terra, è composto da un ingresso diretto alla cucina-soggiorno, un wc-bagno, una camera da letto matrimoniale.

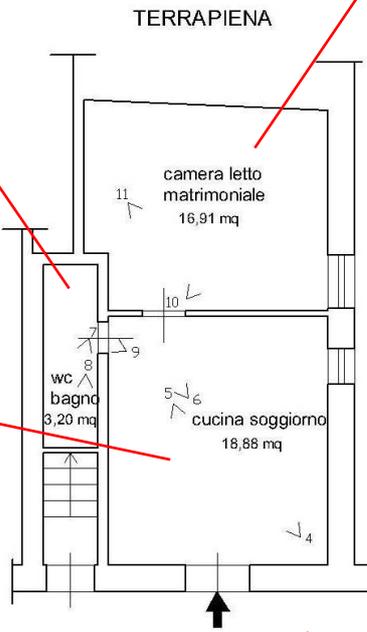


## LOTTO 1

Il Lotto 1 è formato dal seguente bene:

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





VIA LA ROCCA

3

## 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 1 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

██████████ (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: ██████████

██████████ (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 1 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 part. 5911.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione di tipo ultra popolare (A/5)	38,99 mq	51,67 mq	1,00	51,67 mq		terra
	<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>51,67 mq</b>		
	<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>		
	<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>51,67 mq</b>		

Il Bene 1 non è comodamente divisibile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/10/2021 al 01/01/1992	<p>██████████ (proprietà ½) Nato a ██████████ (Pa) il ██████████</p> <p>VINTI ██████████ (proprietà ½) Nata a ██████████ (Pa) il ██████████</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 3021, Sub. 1 Categoria A/5 Cl.3, Cons. 1 vani Rendita € 32,02</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. 1 Categoria A/5 Cl.3, Cons. 1 vani Rendita L. 108</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. 1 Categoria A/5 Cl.3, Cons. 1 vani Rendita L 108</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	1		A/5	3	1 vani		€ 32,02	T	

### **Corrispondenza catastale**

La distribuzione planimetrica del Bene 1 non risulta conforme alla quella della planimetria catastale di impianto del 28/12/1939. (vedi planimetria catastale del Bene 1 risulta inserita nella planimetria catastale del Bene 2 Foglio MU Particella 3021 Sub. 29)

In sede di sopralluogo del 24/10/2022 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- il vano unico è stato divisi in due creando una cucina soggiorno e una camera da letto matrimoniale
- ricavato un wc-bagno nel sottoscala
- è stata soppressa la finestrina accanto porta di accesso su prospetto principale
- creazione piccole finestre alte nella cucina soggiorno e nella camera da letto matrimoniale lato Est.

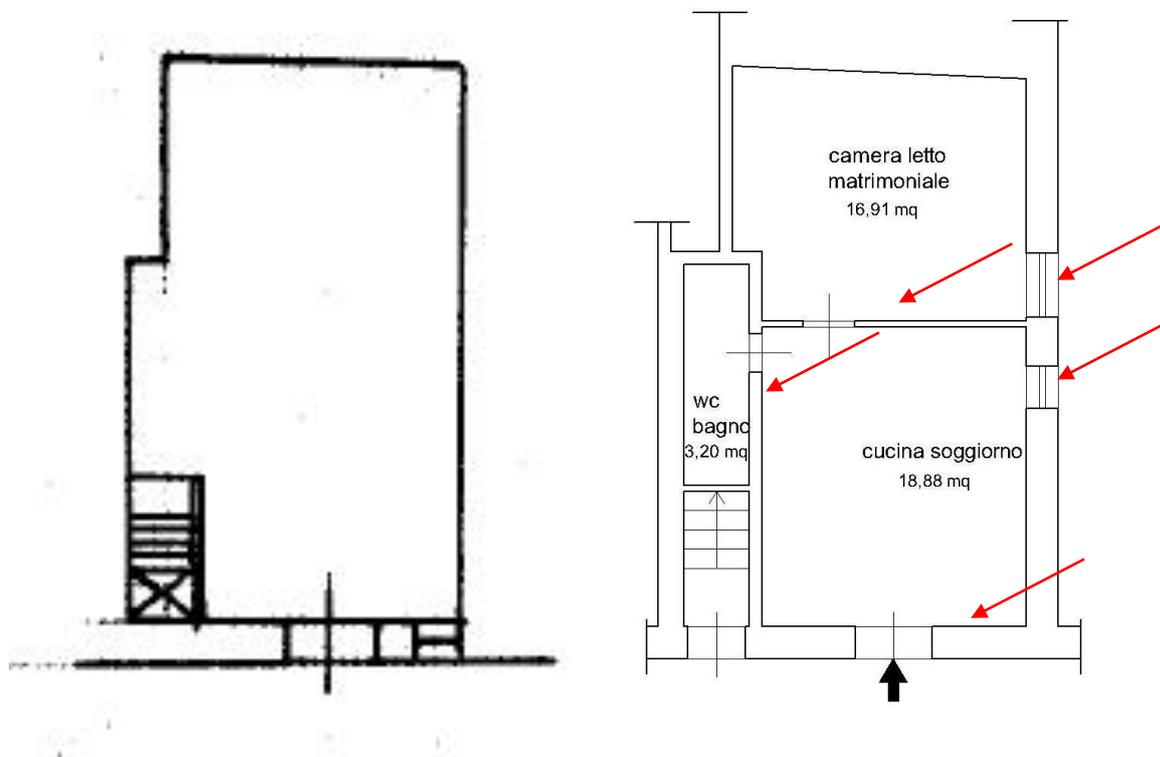
Si dovrà provvedere alla presentazione della planimetria catastale del bene in oggetto presentando tramite un tecnico abilitato una richiesta di variazione (DOGFA) presso l'Ufficio del Territorio per la regolarizzazione catastale delle sopracitate difformità riscontrate, solo dopo avere verificato e regolarizzato il Bene 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 TERRA



### STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione del Bene 1 è discreto, con presenza di umidità nelle pareti della camera da letto matrimoniale in corrispondenza dei lati limitrofi al terra pieno, probabilmente da attribuire ad un problema di uno scorrimento acqua nell'intercapedine da attenzionare.

### 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 1, 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 1, effettuato in data 24/10/2022, risultava occupato da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con contratto di locazione del 6/11/2021 registrato l'8/11/2021 prot. 21110840082040910 al n. 002244 serie 3T, per il canone mensile di € 250,00 con decorrenza dal 6/11/2021 e scadenza 5/11/2022.

## 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  Immobile sito a Termini Imerese (Pa) distinte al NCT al foglio MU particella 3021 sub 1	<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 1, 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 1 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.

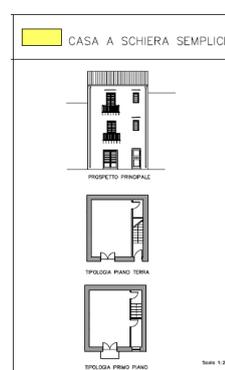
Gli abusi commessi:

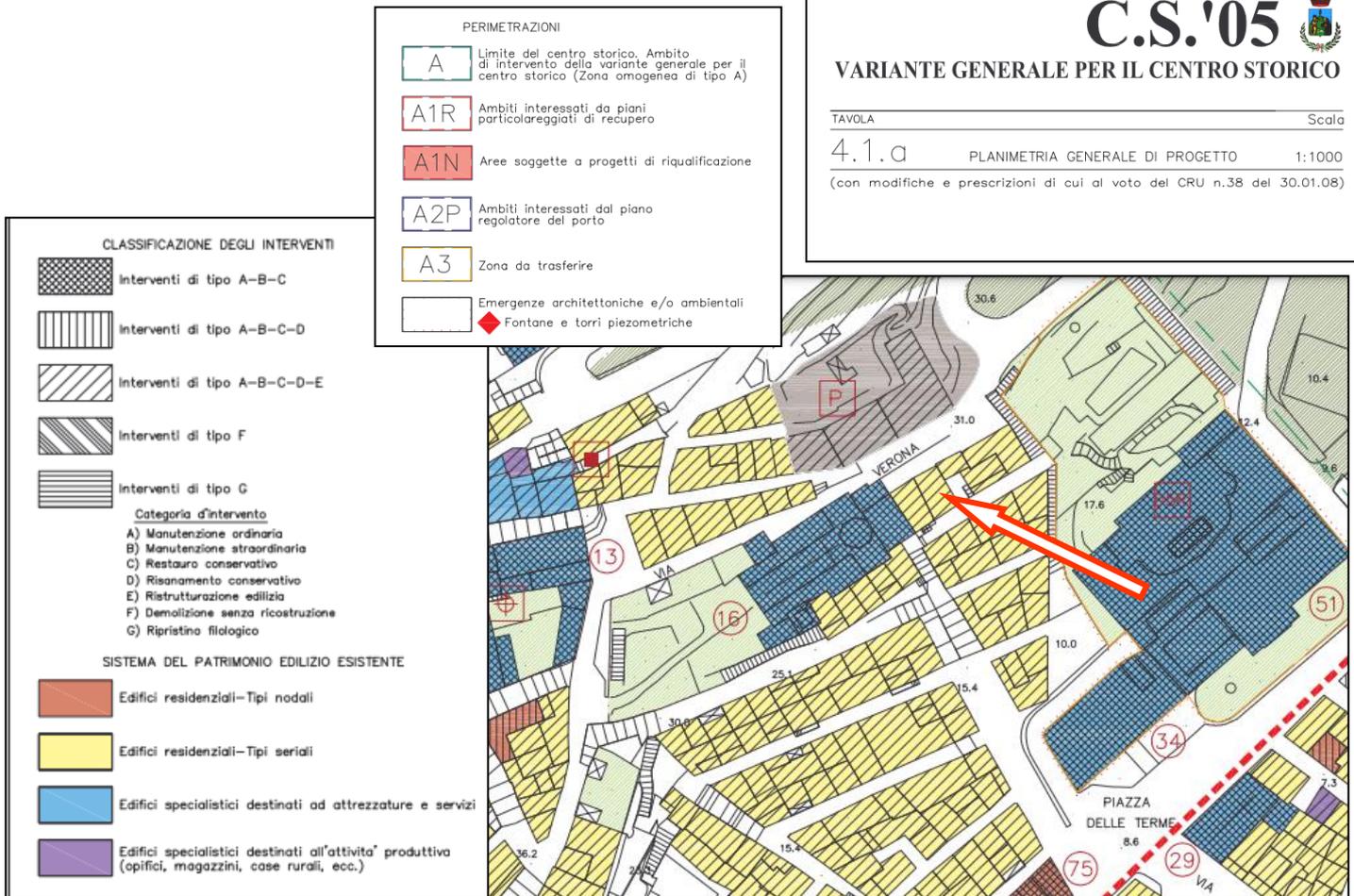
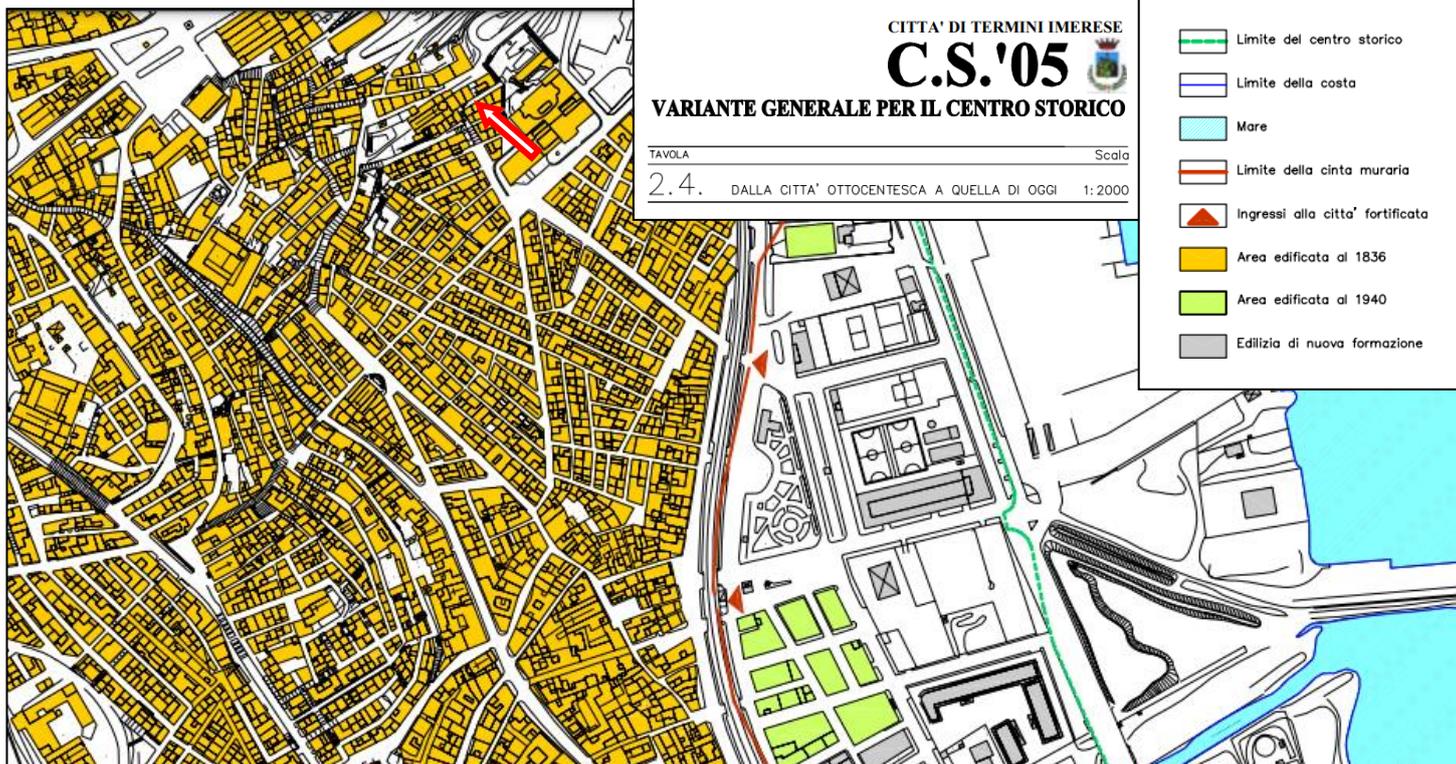
- modifica della distribuzione degli spazi interni (sono interventi edilizi classificati come "opere interne") è un intervento di "manutenzione straordinaria" (decreto semplificazione (D.L. 76/2020) a determinate condizioni di cui art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001), potrà essere regolarizzato attraverso 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), parere di sussistenza (art. 21 della L. 64/74) rilasciata dal Genio Civile di Palermo per le opere strutturali su muratura portante.
- la chiusura della finestrina accanto porta di accesso su prospetto principale è un intervento di "manutenzione straordinaria", non si può regolarizzare e va ripristinato allo stato della planimetria catastale (**Art. 31 comma 5 (zona omogenea di tipo A) nei casi dei complessi edilizi e degli immobili individuati nelle tavv. n. 2.1 e n. 2.2. quali emergenze architettoniche o degli edifici che prospettano su spazi perimetrati sempre nelle tavv. n. 2.1 e 2.2, quali emergenze ambientali, dove sono ammessi solo interventi di restauro e risanamento conservativo. Per tali emergenze, ai sensi del D. legs. 490/99 qualsiasi intervento dovrà acquisire il parere della Soprintendenza**).
- apertura finestre alte su fondo del vicino confinante non si possono regolarizzare (dispositivo dell'art. 905 Codice Civile), va ripristinato allo stato della planimetria catastale.
- provvedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) (art. 24 del D.P.R. 380/2001)
- provvedere all'Aggiornamento della planimetria Catastale Fabbricati con pratica (DOGFA).

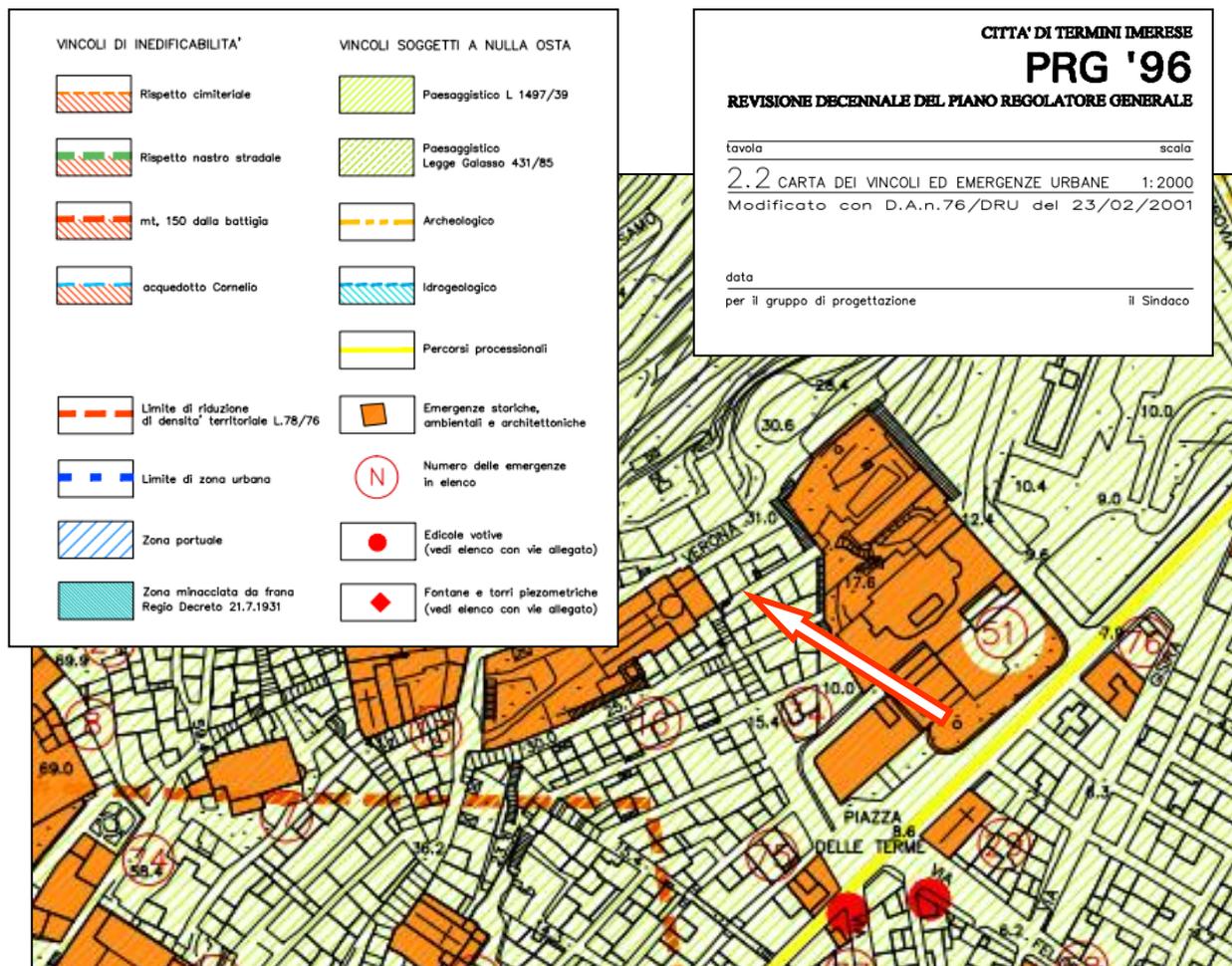
L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione Urbanistica-Edilizio (S.C.I.A. in Sanatoria) e Catastale (DOGFA), Attestazione Prestazione Energetica (APE), interventi di ripristino abusi non regolarizzabili, del Bene 1 (comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e competenze tecniche) ammonta a circa € 7.500,00

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 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 del **Lotto 1** così costituito:

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

Il bene in oggetto fa parte di un edificio residenziale nel centro storico del Comune di Termini Imerese. Si colloca al piano Terra. 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 1- Fg. MU, Part. 3021, Sub. 1 Categoria A/5 Classe 3 Consistenza 1 vani rendita € 32,02

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

Valore di stima del Bene 1: **€ 27.600,00**

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 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 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 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 1 è pari:

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1: Abitazione di tipo ultra-popolare (A/5) ubicato a Termini Imerese (PA) via La Rocca n.5, piano T	51,67 mq	800,00 €/mq	€ 41.336,00	100,00%	€ 41.336,00
Valore di stima:					€ 41.336,00

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

**Valore di stima: € 41.336,00**

### **Deprezamenti**

<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	7.500,00	€

**Valore finale di stima: € 27.635,60**

**In cifra tonda € 27.600,00**

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 1
- 2) Elaborati catastali Bene 1  
Visura storica per immobile catasto fabbricati foglio MU part.lla 3021 sub. 1  
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 1
- 4) Ispezione ipotecaria Bene 1 Foglio MU Part. 3021 sub. 1
- 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 1

---

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

Il Bene n.1 è un'abitazione ultra-popolare ubicata al piano terra di un edificio residenziale tipo a schiera, di tre elevazioni fuori terra in una zona centrale caratterizzata da edifici con le stesse caratteristiche, è normata dal nuovo P.R.G. come zona omogenea del tipo "A1R" (soggetto a prescrizione esecutive Piani Particolareggiati di Recupero), con presenza di ogni tipo di attività commerciali dove risultano buoni i servizi primari e secondari.

Il bene n.1 è composto dall'ingresso diretto alla cucina-soggiorno, un wc-bagno, una camera da letto matrimoniale.

Identificato al catasto Fabbricati

Bene 1- Fg. MU, Part. 3021, Sub. 1 Categoria A/5 Classe 3 Consistenza 1 vani

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

*Prezzo base d'asta: **€ 27.600,00***

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

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.600,00**

<b>• Bene N° 1 – Abitazione di tipo ultra economico (A/5)</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Termini Imerese (PA) via La Rocca n.5, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Bene 1: Abitazione di tipo ultra-popolare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 3021, Sub. 1, Categoria A/5	<b>Superficie convenzionale</b>	51,67 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di manutenzione del Bene 1 è discreto, con presenza umidità nelle pareti della camera da letto matrimoniale in corrispondenza dei lati limitrofi al terra pieno.		
<b>Descrizione:</b>	Il Bene n.1 è un'abitazione ultra-popolare ubicata al piano terra di un edificio residenziale tipo a schiera, di tre elevazioni fuori terra in una zona centrale caratterizzata da edifici con le stesse caratteristiche, è normata dal nuovo P.R.G. come zona omogenea del tipo "A1R" (soggetto a prescrizione esecutive Piani Particolareggiati di Recupero), con presenza di ogni tipo di attività commerciali dove risultano buoni i servizi primari e secondari. Il bene n.1 è composto dall'ingresso diretto alla cucina-soggiorno, un wc-bagno, una camera da letto matrimoniale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.</b>	Si		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile non risulta occupato dal debitore, ma risultava occupato da ██████ nata a ██████ il ██████ con contratto di locazione del 6/11/2021 registrato l'8/11/2021 prot. 21110840082040910 al n. 002244 serie 3T, per il canone mensile di € 250,00 con decorrenza dal 6/11/2021 e scadenza 5/11/2022.		