
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 4
Bene 4(foglio MU part. 3139)



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	4
Lotto 4.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima Lotto 4.....	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Lotto 4	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 131/2021 del R.G.E.....	16
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 67.400,00.....	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 4**

DESCRIZIONE

Il Bene n.4 è un'abitazione terratetto ultra economica ubicata al piano terra e primo di un piccolo edificio residenziale tipo "casa solarata semplice" ad una elevazione fuori terra di via Scialabba Giuseppe Antonio sito al centro storico del Comune di Termini Imerese (Pa) caratterizzata da edifici simili, con presenza di attività commerciali, servizi secondari nelle vicinanze.

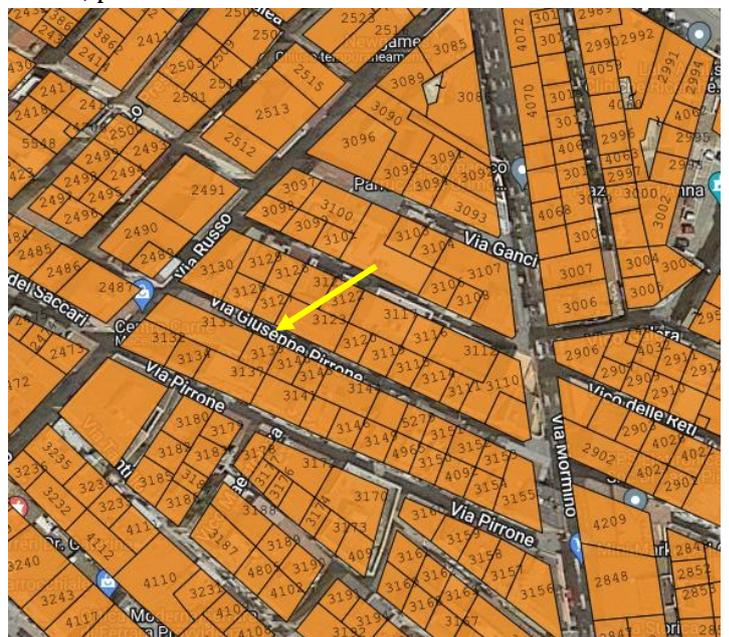
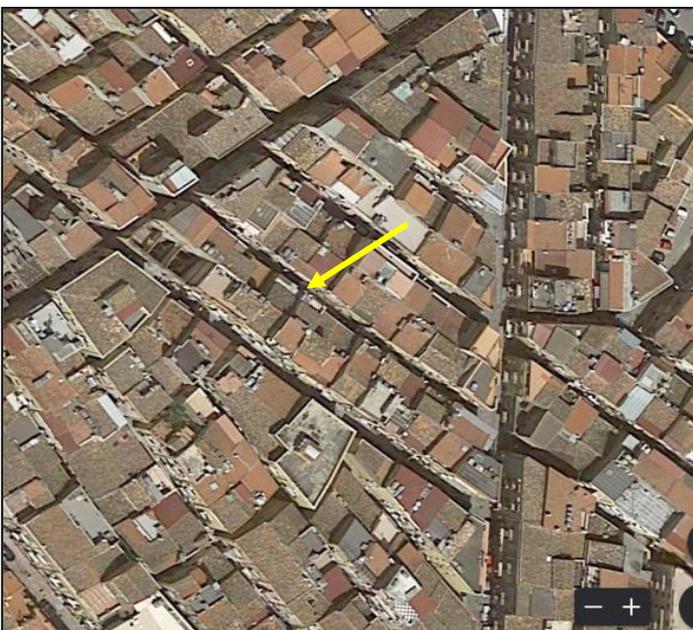
Il bene n.4 è dotato da due accessi separati: - un accesso dal civ. 30 di via Scialabba si accede al piano terra composto da ingresso su stanza principale, un ripostiglio sottoscala, wc-doccia, cucina non abitabile, - un accesso su scala interna che porta al piano primo composto da un ingresso su disimpegno, una camera letto, soggiorno-cucina con balcone, wc-doccia, una scala che porta al cameretta soppalcata.

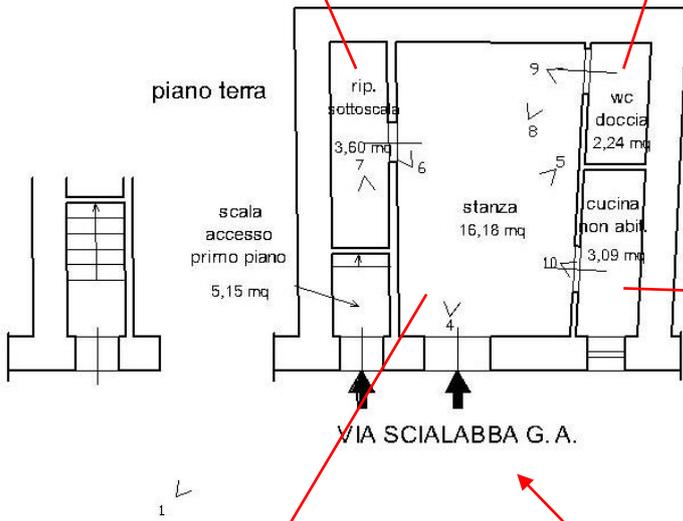


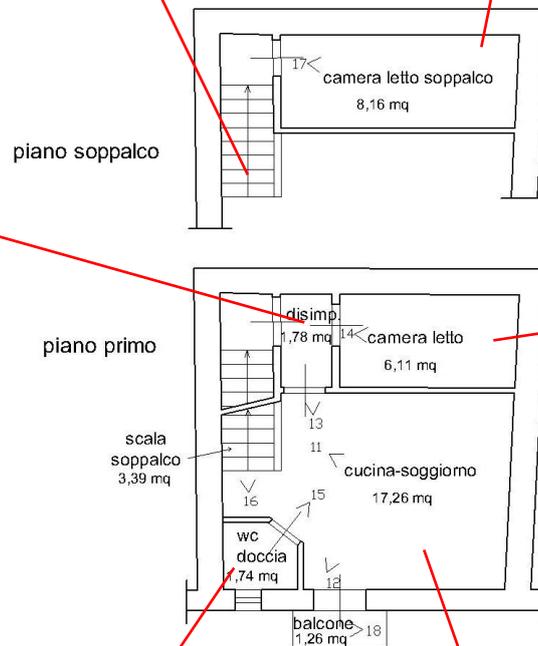
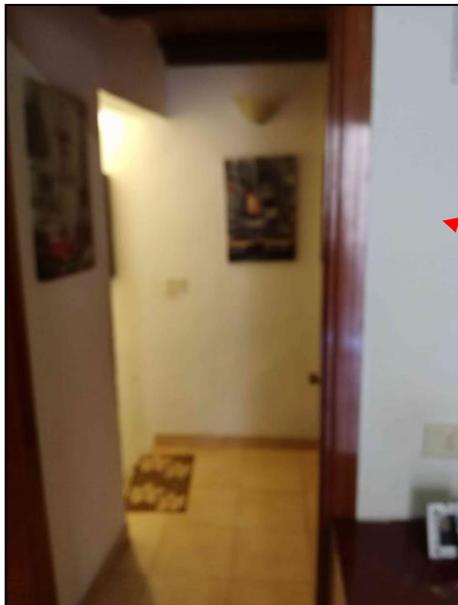
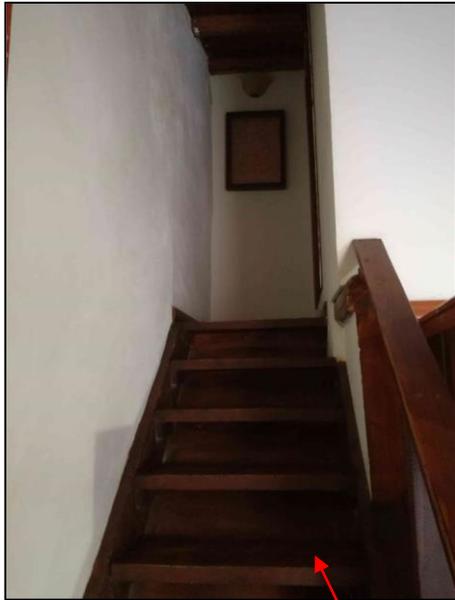
LOTTO 4

Il Lotto 4 è formato dal seguente bene:

- **Bene N°4** - Abitazione di tipo ultra-popolare (A/5) ubicato a Termini Imerese (PA) via Scialabba n.30, piano Terra e Primo







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 depositato il 18/10/2022 in cui all'esito dei risconti effettuati, si afferma che la Documentazione è risultata COMPLETA.

TITOLARITÀ

Il Bene 4 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 4 confina a Nord-Est con la via Scialabba, a Sud-Est con la part. 3140, a Sud-Ovest con part. 3137, a Nord-Ovest con la part. 3131.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione di tipo popolare (A/5)	26,66 mq	36,00 mq	1.00	60,00 mq		terra
	30,28 mq	38,55 mq	1.00	38.55 mq		primo
	8.16 mq	10,62 mq	0.80	8.50 mq		soppalco
balcone	1,26	1,26	0,30	0,86		primo
	Totale superficie convenzionale:			107,90 mq		
	Incidenza condominiale:			0,00		
	Superficie convenzionale complessiva:			107,90 mq		

Il Bene 4 è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/10/2021 al 01/10/2002	██████████ (proprietà 1/1) Nato a ██████████ (Pa) il ██████████	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 3139 Categoria A/5 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie: 70 mq Rendita € 94,25
Dal 01/10/2002 al 01/01/1992	██████████ (proprietà 1/1) Nato a ██████████ (Pa) il ██████████	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 3139 Categoria A/5 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 94,25
Dal 01/01/1992 all'impianto mecc.	██████████ (proprietà 1/1) Nato a ██████████ (Pa) il ██████████	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 3021, Sub. 3 Categoria A/5 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita L. 320

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	3139			A/5	4	2,5 vani	70 mq	€ 182,50	T-1	

Corrispondenza catastale

La distribuzione planimetrica del Bene 4 non risulta conforme alla quella della planimetria catastale di impianto del 08/11/1939. In sede di sopralluogo del 24/10/2022 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Al piano terra: nella stanza principale entrando a destra è stato creato un wc-doccia e una cucina non abitabile, a sinistra è stato ricavato anche un ripostiglio nel sottoscala di pertinenza. È stato impedito l'accesso alla scala di pertinenza dalla stanza del piano terra, e creato un accesso dall'esterno al posto della finestra nel prospetto principale, separando di fatto il piano terra dal piano primo.
- Al piano primo è stato creato un disimpegno, una camera letto e una cucina-soggiorno riducendo la stanza principale. È stato anche modificata la forma del wc.

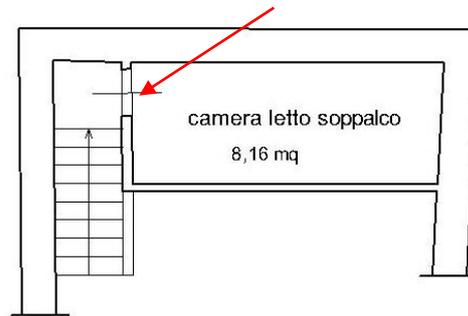
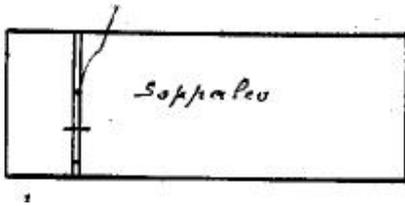
Si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale del bene in oggetto presentando tramite un tecnico abilitato, richiesta di variazione (DOGFA) presso l'Ufficio del Territorio per la regolarizzazione catastale delle sopracitate difformità riscontrate, solo dopo avere verificato e regolarizzato i beni in oggetto sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Corrispondenza

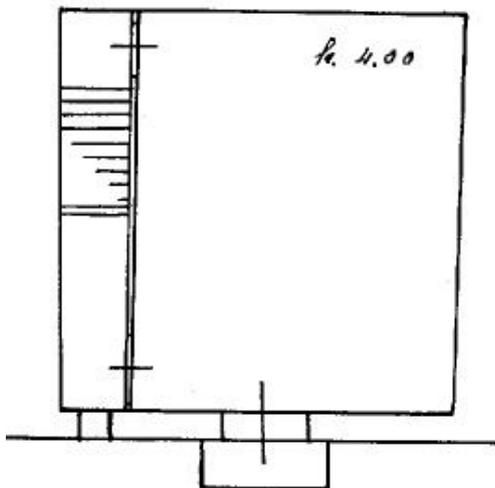
Planimetria Catastale del 05/05/1992

Planimetria di rilievo del 24/10/2022

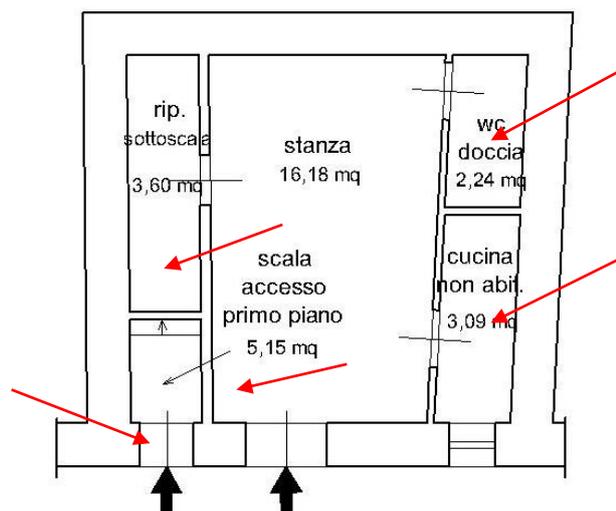
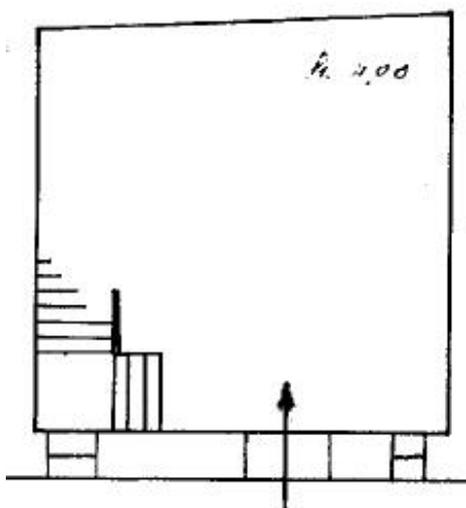
PIANO SOPPALCO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione del Bene 4 è discreto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il piccolo edificio residenziale in oggetto è realizzato con struttura portante in muratura. La parete del prospetto principale è rifinita ad intonaco civile di tipo Li Vigni colore giallo-sabbia. La copertura è a falde. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato del tipo a persiane. Nel Bene 4, 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. Gli impianti idrici ed elettrici sono sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 24/10/2022, risultava occupato da [REDACTED] nata a [REDACTED] (PA) il [REDACTED] con contratto del 01/08/2019 registrato il 07/08/2019 prot 19080744223967390 al n. 001654 serie 3T, per il canone mensile di € 250,00 con decorrenza dal 1/08/2019 e scadenza 30/09/2020.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 06/10/2021 al 01/10/2002	[REDACTED] Nata a [REDACTED] (Pa) il [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di comunione beni con [REDACTED] Nata a [REDACTED] (Pa) il [REDACTED] Fabbricati sito a Termini Imerese (Pa) distinte al NCT al foglio MU particella 3139	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grimaldi Agostino di Termini Imerese	01/10/2002	50897	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Palermo	23/10/2002	40613	31534
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
dal 01/10/2002 al antecedente ventennio	[REDACTED] Nata a [REDACTED] (Na) il [REDACTED] [REDACTED] Nata a [REDACTED] (Sa) il [REDACTED] [REDACTED] Nato a [REDACTED] (Na) il [REDACTED] Fabbricati sito a Termini Imerese (Pa) distinte al NCT al foglio MU particella 3139	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 in oggetto, 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 1/1 di piena proprietà

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Palermo il 23/11/2021

Reg. gen. 54157 - Reg. part. 42240

Quota: 1/1 diritto di 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 per al Comune di Termini Imerese in merito alle modifiche riscontrate durante il sopralluogo del 24/10/2022 (vedi corrispondenza catastale)

Il Bene 4 ricade in Zona Omogenea di "A" di centro storico, risulta soggetto a vincoli archeologici e paesaggistico e per esso possono essere eseguiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ripristino filologico.

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 apertura nuova porta al posto finestra su prospetto principale sono interventi di "manutenzione straordinarie" (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), parere di sussistenza (art. 21 della L. 64/74) rilasciata dal Genio Civile di Palermo per le opere strutturali su muratura portante.

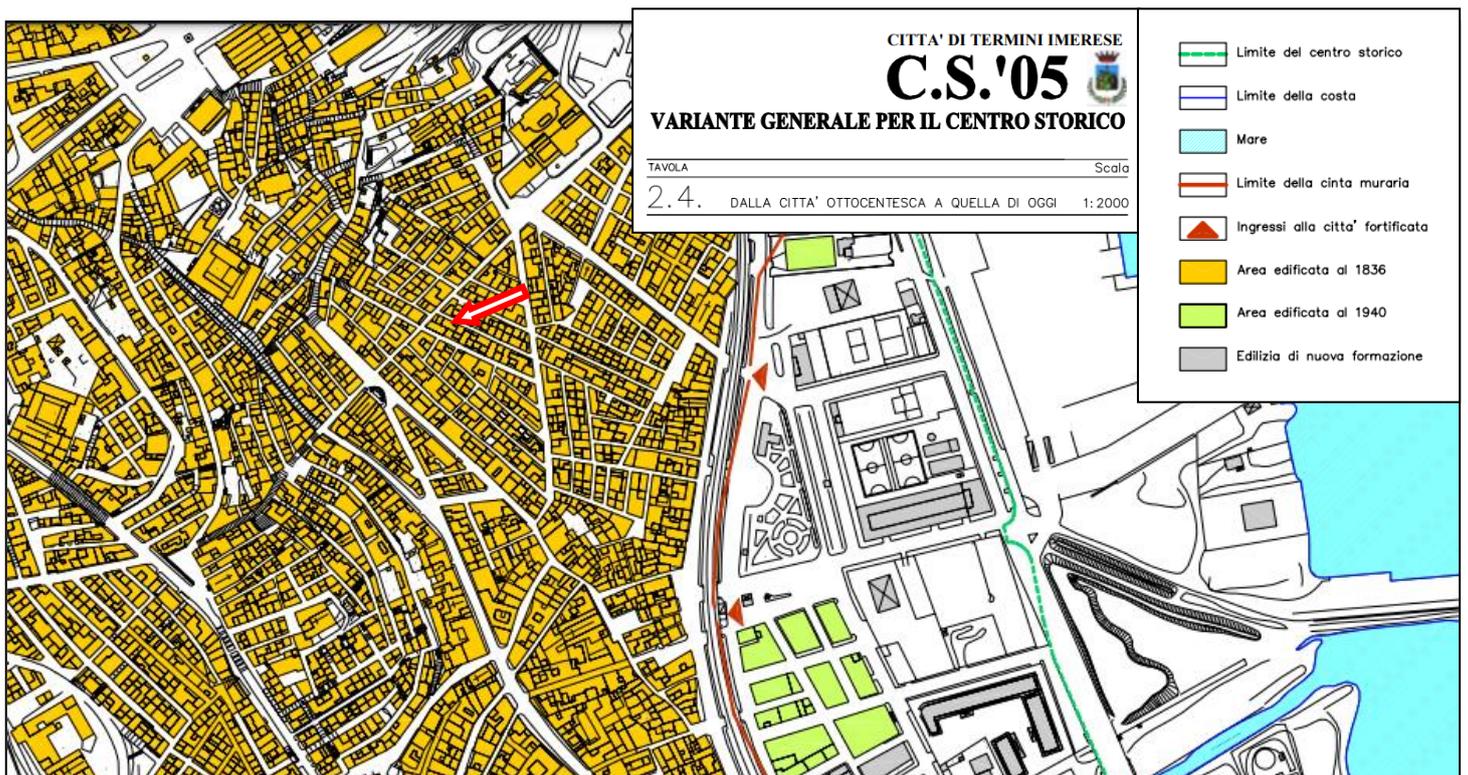
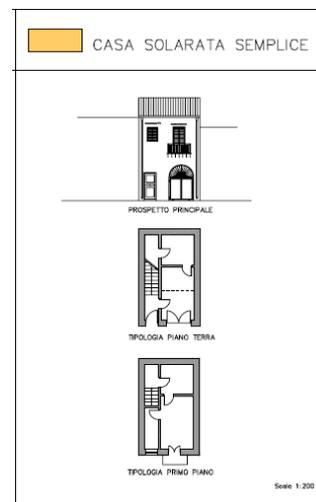
Si dovrà invece ripristinare l'accesso alla scala di pertinenza dalla stanza del piano terra, unendo nuovamente il piano terra dal piano primo.

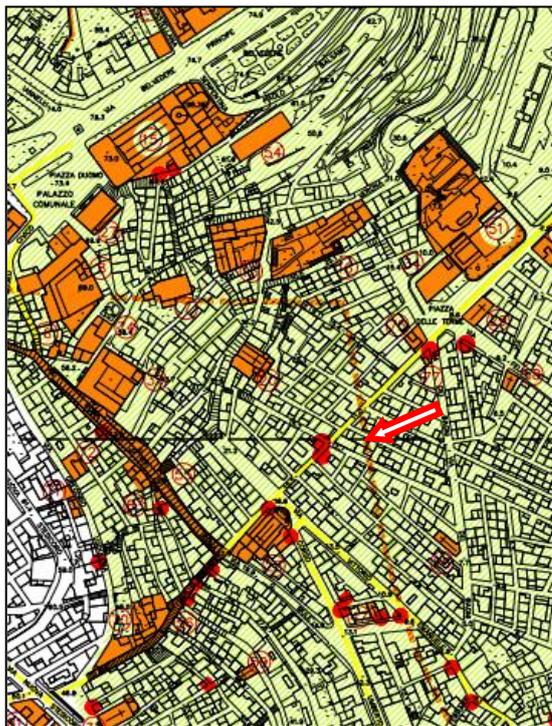
- provvedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) (art. 24 del D.P.R. 6 /06/2001 n.380)
- provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale con (DOGFA).

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 4 (comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e competenze tecniche) ammonta a circa € 6.000,00

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:





CITTA' DI TERMINI IMERESE
PRG '96
REVISIONE DECENNALE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

tavola _____ scala _____

2.2 CARTA DEI VINCOLI ED EMERGENZE URBANE 1:2000
 Modificato con D.A.n.76/DRU del 23/02/2001

VINCOLI SOGGETTI A NULLA OSTA

- Poesaggistico L. 1497/39
- Poesaggistico Legge Galasso 431/85
- Archeologico
- Idrogeologico

CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

- Interventi di tipo A-B-C
- Interventi di tipo A-B-C-D
- Interventi di tipo A-B-C-D-E
- Interventi di tipo F
- Interventi di tipo G

Categoria d'intervento

- A) Manutenzione ordinaria
- B) Manutenzione straordinaria
- C) Restauro conservativo
- D) Risanamento conservativo
- E) Ristrutturazione edilizia
- F) Demolizione senza ricostruzione
- G) Ripristino filologico

SISTEMA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- Edifici residenziali-Tipi nodali
- Edifici residenziali-Tipi seriali
- Edifici specialistici destinati ad attrezzature e servizi
- Edifici specialistici destinati all'attività produttiva (opifici, magazzini, case rurali, ecc.)

PERIMETRAZIONI

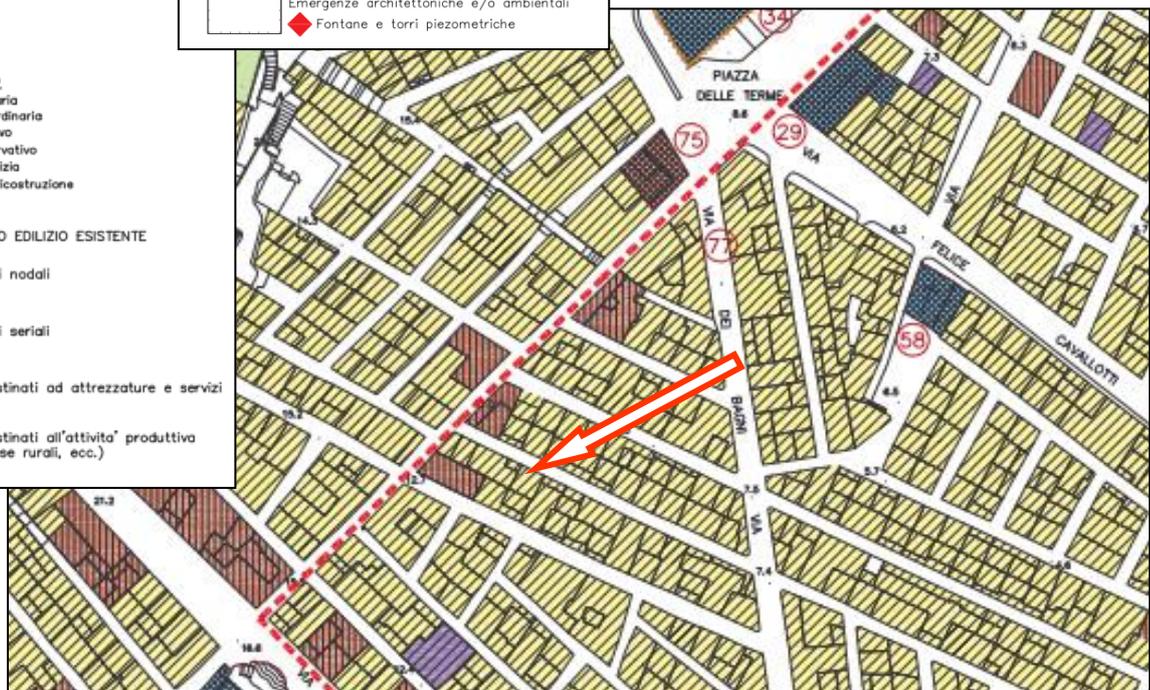
- A Limite del centro storico. Ambito di intervento della variante generale per il centro storico (Zona omogenea di tipo A)
- A1R Ambiti interessati da piani particolareggiati di recupero
- A1N Aree soggette a progetti di riqualificazione
- A2P Ambiti interessati dal piano regolatore del porto
- A3 Zona da trasferire
- Emergenze architettoniche e/o ambientali
- Fontane e torri piezometriche

CITTA' DI TERMINI IMERESE
C.S.'05

VARIANTE GENERALE PER IL CENTRO STORICO

TAVOLA _____ Scala _____

4.1.a PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO 1:1000
 (con modifiche e prescrizioni di cui al voto del CRU n.38 del 30.01.08)



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del Bene 4 è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **Lotto 4** così costituito:

- **Bene N° 4** – Abitazione di tipo ultrapopolare (A/5)
ubicato a Termini Imerese (PA) via Scialabba Giuseppe Antonio n.30, piano Terra-primo

Il bene in oggetto è un'abitazione cielo-terra in un piccolo edificio residenziale nel centro urbano del Comune di Termini Imerese. Si colloca al piano Terra- primo. Ricade nella zona centrale classificata dal P.R.G. come zona del tipo Omogenea "A" centro storico, caratterizzata da edifici della stessa tipologia, è in prossimità delle vie principali, dai servizi ed esercizi commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati

Bene 4- Fg. MU, Part. 3139, Categoria A/5 Classe 4 Consistenza 2,5 vani rendita € 94,25

Il Bene 4 viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene 1: **€ 67.400,00**

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 fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario: il metro quadrato. Si sono illustrate le caratteristiche del bene e dell'area in cui è contestualizzato. Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche del bene quali stato d'uso e di manutenzione, livello di piano, configurazione planimetrica, grado di finitura.

Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economico, attraverso le quotazioni pubblicate dall' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Entrate e dai siti web specialistici (Borsino Immobiliare e Immobiliare.it), nonché da informazioni assunti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, risulta che i prezzi per immobili analoghi a quello in oggetto, con stato di conservazione simile e stesse tipologie, ricadenti nella stessa zona oscillano tra 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 4 è pari:

Abitazione di tipo ultrapopolare: €/mq 800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4: Abitazione di tipo ultrapopolare (A/5) ubicato a Termini Imerese (PA) via Scialabba n.30, piano Terra- primo	107,90 mq	800,00 €/mq	€ 86.320,00	100,00%	€ 86.320,00
				Valore di stima:	€ 86.320,00

- **Bene N° 4** – Abitazione di tipo ultrapopolare (A/5) ubicato a Termini Imerese (PA) via Scialabba Giuseppe Antonio n.30, piano Terra-primo

Valore di stima: € 86.320,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata	15,00	%
detratti costi per la regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale	6.000,00	€

- **Bene N° 4** – Abitazione di tipo ultrapopolare (A/5) ubicato a Termini Imerese (PA) via Scialabba Giuseppe Antonio n.30, piano Terra-primo

Valore finale di stima: € 67.372,00

In cifra tonda € 67.400,00

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. Butticcè Calogero

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Documentazione fotografica Bene 4
- 2) Elaborati catastali Bene 4
Visura storica per immobile catasto fabbricati foglio MU part.lla 3139
Estratto di mappa 500 part.lla 3139
Elaborato planimetrico catastale di impianto del 08/11/1939 foglio MU part. 3139
- 3) Planimetria di rilievo stato di fatto Bene 4
- 4) Ispezione ipotecaria bene 1 Foglio MU Part. 3139
- 5) Decreto di sequestro preventivo per equivalente contro XXXXXXXXXX
- 6) Atto di Compravendita del 01/10/2002 trascritto il 23/10/2002 ai nn. 40613/31534
- 7) Banca dati quotazione Immobiliari Agenzia Entrate OMI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 4** – Abitazione di tipo ultrapopolare (A/5)
ubicato a Termini Imerese (PA) via Scialabba Giuseppe Antonio n.30, piano Terra-Primo

Il Bene n.4 è un'abitazione terratetto ultra economica ubicata al piano terra e primo di un piccolo edificio residenziale tipo "casa solarata semplice" ad una elevazione fuori terra di via Scialabba Giuseppe Antonio sito al centro storico del Comune di Termini Imerese (Pa) caratterizzata da edifici simili, con presenza di attività commerciali, servizi secondari nelle vicinanze.

Il bene n.4 è dotato da due accessi separati: - un accesso dal civ. 30 di via Scialabba si accede al piano terra composto da ingresso su stanza principale, un ripostiglio sottoscala, wc-doccia, cucina non abitabile, - un accesso su scala interna che porta al piano primo composto da un ingresso su disimpegno, una camera letto, soggiorno-cucina con balcone, wc-doccia, una scala che porta al cameretta soppalcata.

Identificato al catasto Fabbricati

Bene 4- Fg. MU, Part. 3139, Categoria A/5 Classe 4 Consistenza 2,5 rendita € 94,25

Il Bene 4 viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 67.400,00**

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

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.400,00

<ul style="list-style-type: none"> Bene N° 4 – Abitazione di tipo ultra popolare (A/5) 			
Ubicazione:	Termini Imerese (PA) via Scialabba n.30 piano T, 1.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Bene 4: Abitazione di tipo ultra popolare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 3139, Categoria A/5	Superficie convenzionale	107,90 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione del Bene 4 è discreto.		
Descrizione:	<p>Il Bene n.4 è un'abitazione terratetto ultra economica ubicata al piano terra e primo di un piccolo edificio residenziale tipo "casa solarata semplice" ad una elevazione fuori terra di via Scialabba Giuseppe Antonio sito al centro storico del Comune di Termini Imerese (Pa) caratterizzata da edifici simili, con presenza di attività commerciali, servizi secondari nelle vicinanze.</p> <p>Il bene n.4 è dotato da due accessi separati: - un accesso dal civ. 30 di via Scialabba si accede al piano terra composto da ingresso su stanza principale, un ripostiglio sottoscala, wc-doccia, cucina non abitabile, - un accesso su scala interna che porta al piano primo composto da un ingresso su disimpegno, una camera letto, soggiorno-cucina con balcone, wc-doccia, una scala che porta al cameretta soppalcata.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile non risulta occupato dal debitore, ma risultava occupato da ██████ nata a ██████ (PA) il ██████ con contratto del 01/08/2019 registrato il 07/08/2019 prot 19080744223967390 al n. 001654 serie 3T, per il canone mensile di € 250,00 con decorrenza dal 1/08/2019 e scadenza 30/09/2020.		