TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Agrusa Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 148/2024 del R.G.E.

promossa da

ISEO SPV SRL E PER ESSA DOVALUE SPA
Codice fiscale: 05045600268
Partita IVA: 05045600268
Via Alfieri 1
31015 - Conegliano (TV)

contro

[redacted]

[redacted]

Firmato Da: SALVATORE AGRUSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 173318e

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 14
Lotto Unico 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 148/2024 del R.G.E. 15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.788,24 15

Firmato Da: SALVATORE AGRUSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 173318e

INCARICO

All'udienza del 22/01/2024, il sottoscritto Ing. Agrusa Salvatore, con studio in Via Damiani Almeyda, 5 - 90100 - Palermo (PA), email studioagrusa@gmail.com, PEC salvatore.agrusa@ordineingpa.it, Tel. 3477258898, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - via Giosuè Carducci 12 (Coord. Geografiche: 37.990656, 13.887425)

DESCRIZIONE

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Campofelice di Roccella (PA), posto a sud della piazza centrale del centro cittadino, nello specifico nella Via Giosuè Carducci n. 12.
Campofelice di Roccella è un comune italiano di 7 785 abitanti della città metropolitana di Palermo in Sicilia, situato sulla costa settentrionale della Sicilia. Il territorio di Campofelice di Roccella ricade ai piedi del complesso roccioso delle Madonie. La catena, situata nella Sicilia centro-settentrionale, è compresa nel Parco delle Madonie e si estende tra le valli dei fiumi Torto ad ovest e Pollina ad est, che lo separa dai monti Nebrodi; a sud fa da confine quello amministrativo con la provincia di Caltanissetta, mentre a nord le Madonie si tuffano nel Mar Tirreno che ne segna dunque il limite settentrionale.
L'edificio unifamiliare, oggetto della presente risulta essere composto da tre piani fuori terra, piano terra composto da tre vani, servizio igienico e ripostiglio; piano primo composto da due vani, servizio igienico e ripostiglio; piano secondo composto da un vano servizio igienico, ripostiglio e soppalco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - via Giosuè Carducci 12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Firmato Da: SALVATORE AGRUSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 173318e

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

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: [redacted]

[redacted] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
- [redacted] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato confina a:
• Nord con fabbricato censito alla p.lla 212
• Sud con fabbricato censito alla p.lla 886
• Est con via Giosue Carducci
• Ovest con il fabbricato censito alla p.lla 222

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione porzione di Piano Terra	53,10 mq	1,00 mq	1	53,10 mq	3,00 m	Terra
Abitazione porzione di Piano Primo	45,50 mq	45,50 mq	1	45,50 mq	3,00 m	Primo
Balcone scoperto	2,70 mq	2,70 mq	0,30	0,81 mq	0,00 m	Primo
Abitazione porzione di Piano Secondo	45,50 mq	45,50 mq	1	45,50 mq	3,50 m	Secondo
Balcone scoperto	2,70 mq	2,70 mq	0,30	0,81 mq	0,00 m	Secondo

Firmato Da: SALVATORE AGRUSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 173318e

Totale superficie convenzionale:	**145,72 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**145,72 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie commerciale viene eseguito non valutando la porzione in ampliamento che risulta realizzata in assenza di titolo edilizio abilitante, alla luce di quanto appurato, si procede a computare i costi per la demolizione dell'ampliamento, si rimanda alla verifica della conformità urbanistica/edilizia per le considerazioni del caso in esame.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/06/1967** al **28/04/2009**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 1662, Sub. 3 (ex 1-2) Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 161 mq Rendita € 151,06 Piano t-1-2
Dal **28/04/2009** al **11/03/2025**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 1662, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 161 mq Rendita € 151,06 Piano T-1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				**Dati di classamento**							
Sezione	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**Zona Cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**	**Graffato**
	6	1662	3		A4	2	6,5	161 mq	151,06 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Firmato Da: SALVATORE AGRUSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 173318e

Durante le operazioni peritali, svolte in data 07.02.2025 alla presenza del Custode Avv. Angela Barillaro e degli esecutati, emerso che l'unità immobiliare identificata al foglio 6 p.lla 1662 sub. 3, ha subito un ampliamento e una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale presente in atti presso l'Agenzia delle Entrate, pertanto, alla luce dello studio della documentazione catastale si dovrà procedere alla regolarizzazione catastale delle difformità per mezzo della pratica Docfa, procedendo all'aggiornamento della planimetria catastale presenti in atti; l'importo da versare sarà pari ad € 70,00 per oneri catastali oltre l'onorario dovuto al tecnico incaricato pari ad 800,00 € (Valore A).

PRECISAZIONI

Ricorso per intervento nell'esecuzione
La C.R.I.A.S. – Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane, con sede in Catania, Corso Italia, numero civico 104, Codice Fiscale 00239850878,in persona del suo Presidente e legale rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Maiorana, vanta nei confronti dei predetti debitori è pari, per i titoli azionati con il presente atto di intervento nell'esecuzione immobiliare, ad Euro 11.248,40 per capitale.

STATO CONSERVATIVO

Durante le operazioni peritali, svolte in data 07.02.2025 alla presenza del Custode Avv. Angela Barillaro, e degli esecutati, è emerso che sia l'unità immobiliare che gli impianti tecnologici, si trovano in discrete condizioni di uso e manutenzione.

PARTI COMUNI

Trattasi di unità immobiliare autonoma.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto attiene al sopracitato punto, per l'immobile oggetto della presente non risultano di pesi od oneri di altro tipo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio unifamiliare, oggetto della presente risulta essere composto da tre piani fuori terra, con struttura portate in c.a., solai in latero-cemento e legno, muri di tompagno in muratura e copertura a falda. Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:
•Rivestimenti esterni: i prospetti sono rifiniti con intonato di tipo Li Vigni.
•Rivestimenti interni: le pareti e i soffitti risultano definite con intonaco del tipo civile
•Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, dell'energia elettrica: L'impianto di distribuzione dell'energia elettrico è presente, ma non è presente il relativo Certificato di Conformità.
•Impianto idrico-sanitario: L'impianto è presente, ma non è presente il relativo Certificato di Conformità. Impianto di alimentazione del gas: L'impianto è presente, ma non è presente il relativo Certificato di Conformità.

Firmato Da: SALVATORE AGRUSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 173318e

•Impianto di produzione acqua calda sanitaria / riscaldamento: L'impianto è presente, ma non è presente il relativo Certificato di Conformità, ed è affidato al boiler collegato alla stessa per l'ACS.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupato dagli esecutati e dal proprio nucleo familiare.

(cfr. Verbale di sopralluogo congiunto)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/06/1967** al **28/04/2009**	[redacted]	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Mariano Luzzio	10/06/1967		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Termini Imerese	14/06/1967	19551	16502
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Termini Imerese	26/06/1967	1609	
Dal **28/04/2009**	[redacted]	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Livia Coco	28/04/2009	3969	2783
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	29/04/2009	37829	26820
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Palermo	28/04/2009	996	1
Dal **28/04/2009**	[redacted]	**Compravendita**			

Firmato Da: SALVATORE AGRUSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 173318e

	[redacted]	**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Livia Coco	28/04/2009	3696	2783
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	29/04/2009	37829	26820
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Palermo	28/04/2009	996	1T

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

Oneri di cancellazione

Per l'immobile oggetto della presente non risultano procedimenti giudiziali civili, risulta trascrizione pregiudizievole consistente in Pignoramento Immobiliare - Trascrizione del 22/10/2024 - registro particolare 40401 registro generale 49890 pubblico ufficiale UNEP c/o Tribunale di Termini Imerese repertorio 1771 del 11/07/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto della presente, sotto il profilo urbanistico ricade in Zone B Art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione - PRG di Campofelice di Roccella adeguato alle prescrizioni VAS di cui al D.D.G. n° 1232 del 22.novembre 2014
Zone B: Sono classificate zone B le parti del territorio comunale aventi le caratteristiche stabilite dall'art. 2 lett.b) del D.M. 2.4.1968.
In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione e del diverso ruolo nel contesto territoriale le zone B sono suddivise nelle sottozone B1 e B2.
In tutte le zone B è ammessa l'attuazione per singole concessioni alle condizioni specificate nel seguito per ciascuna sottozona, e comunque soltanto quando i lotti risultino immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura e strade) al momento della richiesta della concessione. In assenza di una o più di tali opere occorre procedere attraverso piani esecutivi.
Nelle aree interessate da lottizzazioni convenzionate in corso di validità, nonché in quelle comprese all'interno di piani e programmi esecutivi di iniziativa pubblica e privata vigenti, o che tali si rendano prima della adozione

Firmato Da: SALVATORE AGRUSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 173318e

del presente piano, si applicano, in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio, e sino alla approvazione delle stesse, le indicazioni planovolumetriche e normative contenute nei piani approvati.
Sono comunque fatte salve le previsioni contenute in concessioni edilizie già rilasciate e in corso di validità.
Gli edifici, o le parti di edifici (mansarde, locali tecnici), vincolati a particolari destinazioni in forza di norme previgenti possono essere destinati a tutti gli usi ammessi all'interno delle zone B, a condizione che vengano rispettati i parametri di edificazione di seguito specificati per ciascuna sottozona omogenea.
Non è ammessa in nessun caso una diversa utilizzazione degli immobili vincolati a parcheggio in attuazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e succ. mod.
Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici in genere ricadenti all'interno delle zone omogenee B sono inedificabili. In tali aree, al di sotto del piano stradale, può tuttavia essere consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse, anche da parte di privati, in attuazione della L. 122/1991 e succ. mod. In tutte le zone B, ad eccezione dei lotti interclusi aventi superficie inferiore a mq. 200, è prescritta una distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, anche non finestrate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di verificare la regolarità urbanistica è stata fatta richiesta di presa visione del fascicolo edilizio del fabbricato all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Campofelice di Roccella a mezzo pec in data 10.02.2025, prot. n. 2915/2025. Successivamente, in data 22.05.2024 a mezzo pec venivano tratti scatti fotografici del fascicolo edilizio dell'intero immobile.

Sulla scorta di quanto estrapolato dalla documentazione urbanistica del fabbricato è emerso che risulta edificato in forza alla Licenza edilizia n. 123/1968 del 13.03.1968, successivamente venia rilasciato il certificato di abitabilità n. 219/1968 del 23.09.1978.

Inoltre all'interno del fascicolo risultava:

•Concessione edilizia in sanatoria n. 11/94 prat. n. 79/94 del 15.12.1984, per il cambio di destinazioni d'uso del piano terra da garage a civile abitazione;

•Autorizzazione edilizia n. 103/09 del 15.07.2009 per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria con inizio lavori del 17.07.2009 prot.n. 18394.

Durante le operazioni peritali, è emerso che l'unità immobiliare ha subito una diversa distribuzione degli spazi interni, un ampliamento al piano secondo mediante la realizzazione di un soppalco e di un servizio igienico, nonché l'apertura di un vano porta sul prospetto principale.

Per quanto attiene la regolazione urbanistica dell'immobile:

•diversa distribuzione degli spazi interni sarà possibile procedere alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico mediante la redazione della pratica di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA Tardiva, per quanto attiene la diversa distribuzione degli spazi interni, da presentare presso il Sue del Comune di Palermo ai sensi dell'art.3 c. 1 l. B del DPR 380/01, recepito dalla Regione Siciliana con la L.R. 16/2016 – "sono soggetti a "CILA" gli interventi di manutenzione straordinaria, ovvero "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e

Firmato Da: SALVATORE AGRUSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 173318e

tecnologi-ci, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso; nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione c]i opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareli interne, semplice che non riguardino parli strutturali." Nel caso di comunicazione a lavori terminati, è obbligatorio pagare a titolo di oblazione una somma pari a € 1.000,00, oltre ai diritti di istruttoria di €150,00, per un totale quindi di € 1.150,00; il costo della regolarizzazione edilizia/urbanistica sarà pari alla somma degli oneri comunali;

•Opere di messa in pristino - demolizione soppalco, del servizio igienico e rimodulazione dell'ingresso di piano terra. L'attività di messa in pristino rientra in edilizia libera ai sensi dell'art 3 comma "ad" della L.R. n. 23/2021 del 6 agosto 2021" - l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzata in assenza di titolo abilitativo". - le opere da eseguirsi possono essere quantificate a copro in 7.000,00 € onnicomprensivo di iva ed oneri di accesso a discarica.

Al fine di offrire una quantificazione dei costi da sostenere per la definizione della pratica edilizia si stima un importo di € 3.000,00 per le competenze tecniche comprensive di IVA e CNPAIA, per un totale omnicomprensivo comprendente anche gli interventi di messa in pristino in c.t. 10.000,00 €.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali stante la tipologia di unità immobiliare.

Firmato Da: SALVATORE AGRUSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 173318e

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - via Giosuè Carducci 12
  Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Campofelice di Roccella (PA), posto a sud della piazza centrale del centro cittadino, nello specifico nella Via Giosuè Carducci n. 12. Campofelice di Roccella è un comune italiano di 7 785 abitanti della città metropolitana di Palermo in Sicilia, situato sulla costa settentrionale della Sicilia. Il territorio di Campofelice di Roccella ricade ai piedi del complesso roccioso delle Madonie. La catena, situata nella Sicilia centro-settentrionale, è compresa nel Parco delle Madonie e si estende tra le valli dei fiumi Torto ad ovest e Pollina ad est, che lo separa dai monti Nebrodi; a sud fa da confine quello amministrativo con la provincia di Caltanissetta, mentre a nord le Madonie si tuffano nel Mar Tirreno che ne segna dunque il limite settentrionale. L'edificio unifamiliare, oggetto della presente risulta essere composto da tre piani fuori terra, piano terra composto da tre vani, servizio igienico e ripostiglio; piano primo composto da due vani, servizio igienico e ripostiglio; piano secondo composto da un van, servizio igienico, ripostiglio e soppalco.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1662, Sub. 3, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 126.047,80
  Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo. In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:
  •Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
  •Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.
  Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 2° semestre 2024. Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione. Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa Ville e Villini, utilizzando tale tipologia con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo **di € 580,00/mq ad un massimo di € 850,00/mq.**
  Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:
  •dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima;
  • delle rifiniture interne;
  •delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
  • della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
  •dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;

Firmato Da: SALVATORE AGRUSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 173318e

•alle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare nella Centro Urbano del Comune di Campofelice di Roccella riporta un valore minimo di 618,00 €/mq - un prezzo massimo di 876,00,00 €/mq – prezzo medio 747,00 €/mq. si ritiene equo fissare il prezzo unitario **pari ad €** 865,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Campofelice di Roccella (PA) - via Giosuè Carducci 12	145,72 mq	865,00 €/mq	€ 126.047,80	100,00%	€ 126.047,80
				Valore di stima:	€ 126.047,80

Valore di stima: € 126.047,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Attestato di Prestazione Energetica	250,00	€
Oneri di regolarizzazione catatstale	800,00	€

***Valore finale di stima:* € 89.788,24**

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 15/05/2025

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

Firmato Da: SALVATORE AGRUSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 173318e

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Atto di Compravendita del 28/04/2009 (Aggiornamento al 12/05/2025)
- ✓ Foto (Aggiornamento al 12/05/2025)
- ✓ Concessione edilizia - Documentazione Urbanistica (Aggiornamento al 12/05/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 12/05/2025)
- ✓ Altri allegati - Quotazioni Immobiliare (Aggiornamento al 12/05/2025)
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo congiunto (Aggiornamento al 12/05/2025)
- ✓ Altri allegati – Elaborato grafico (Aggiornamento al 12/05/2025)

Firmato Da: SALVATORE AGRUSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 173318e

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - via Giosuè Carducci 12
  Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Campofelice di Roccella (PA), posto a sud della piazza centrale del centro cittadino, nello specifico nella Via Giosuè Carducci n. 12. Campofelice di Roccella è un comune italiano di 7 785 abitanti della città metropolitana di Palermo in Sicilia, situato sulla costa settentrionale della Sicilia. Il territorio di Campofelice di Roccella ricade ai piedi del complesso roccioso delle Madonie. La catena, situata nella Sicilia centro-settentrionale, è compresa nel Parco delle Madonie e si estende tra le valli dei fiumi Torto ad ovest e Pollina ad est, che lo separa dai monti Nebrodi; a sud fa da confine quello amministrativo con la provincia di Caltanissetta, mentre a nord le Madonie si tuffano nel Mar Tirreno che ne segna dunque il limite settentrionale. L'edificio unifamiliare, oggetto della presente risulta essere composto da tre piani fuori terra, piano terra composto da tre vani, servizio igienico e ripostiglio; piano primo composto da due vani, servizio igienico e ripostiglio; piano secondo composto da un van, servizio igienico, ripostiglio e soppalco. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1662, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto della presente, sotto il profilo urbanistico ricade in Zone B Art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione - PRG di Campofelice di Roccella adeguato alle prescrizioni VAS di cui al D.D.G. n° 1232 del 22.novembre 2014 Zone B: Sono classificate zone B le parti del territorio comunale aventi le caratteristiche stabilite dall'art. 2 lett.b) del D.M. 2.4.1968. In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione e del diverso ruolo nel contesto territoriale le zone B sono suddivise nelle sottozone B1 e B2. In tutte le zone B è ammessa l'attuazione per singole concessioni alle condizioni specificate nel seguito per ciascuna sottozona, e comunque soltanto quando i lotti risultino immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura e strade) al momento della richiesta della concessione. In assenza di una o più di tali opere occorre procedere attraverso piani esecutivi. Nelle aree interessate da lottizzazioni convenzionate in corso di validità, nonché in quelle comprese all'interno di piani e programmi esecutivi di iniziativa pubblica e privata vigenti, o che tali si rendano prima della adozione del presente piano, si applicano, in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio, e sino alla approvazione delle stesse, le indicazioni planovolumetriche e normative contenute nei piani approvati. Sono comunque fatte salve le previsioni contenute in concessioni edilizie già rilasciate e in corso di validità. Gli edifici, o le parti di edifici (mansarde, locali tecnici), vincolati a particolari destinazioni in forza di norme previgenti possono essere destinati a tutti gli usi ammessi all'interno delle zone B, a condizione che vengano rispettati i parametri di edificazione di seguito specificati per ciascuna sottozona omogenea. Non è ammessa in nessun caso una diversa utilizzazione degli immobili vincolati a parcheggio in attuazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e succ. mod. Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici in genere ricadenti all'interno delle zone omogenee B sono inedificabili. In tali aree, al di sotto del piano stradale, può tuttavia essere consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse, anche da parte di privati, in attuazione della L. 122/1991 e succ. mod. In tutte le zone B, ad eccezione dei lotti interclusi aventi superficie inferiore a mq. 200, è prescritta una distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, anche non finestrate.

Prezzo base d'asta: **€ 89.788,24**

Firmato Da: SALVATORE AGRUSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 173318e

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 148/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.788,24

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Campofelice di Roccella (PA) - via Giosuè Carducci 12		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1662, Sub. 3, Categoria A4	**Superficie**	145,72 mq
Stato conservativo:	Durante le operazioni peritali, svolte in data 07.02.2025 alla presenza del Custode Avv. Angela Barillaro, della parte esecutata, è emerso che sia l'unità immobiliare che gli impianti tecnologici, si trovano in mediocri condizioni di uso e manutenzione.		
Descrizione:	Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Campofelice di Roccella (PA), posto a sud della piazza centrale del centro cittadino, nello specifico nella Via Giosuè Carducci n. 12. Campofelice di Roccella è un comune italiano di 7 785 abitanti della città metropolitana di Palermo in Sicilia, situato sulla costa settentrionale della Sicilia. Il territorio di Campofelice di Roccella ricade ai piedi del complesso roccioso delle Madonie. La catena, situata nella Sicilia centro-settentrionale, è compresa nel Parco delle Madonie e si estende tra le valli dei fiumi Torto ad ovest e Pollina ad est, che lo separa dai monti Nebrodi; a sud fa da confine quello amministrativo con la provincia di Caltanissetta, mentre a nord le Madonie si tuffano nel Mar Tirreno che ne segna dunque il limite settentrionale. L'edificio unifamiliare, oggetto della presente risulta essere composto da tre piani fuori terra, piano terra composto da tre vani, servizio igienico e ripostiglio; piano primo composto da due vani, servizio igienico e ripostiglio; piano secondo composto da un van, servizio igienico, ripostiglio e soppalco.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare risulta occupato dalla parte esecutata e dal proprio nucleo familiare. (cfr. Verbale di sopralluogo congiunto)		

Firmato Da: SALVATORE AGRUSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 173318e