



# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Riccardo Baratta, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2024 e 192/2024 riunite del R.G.E.

Promossa da



**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

**\*\*\*OMISSIS\*\*\***



## SOMMARIO

INCARICO .....	3
PREMESSA .....	3
SOPRALLUOGO .....	9
DESCRIZIONE .....	9
LOTTO SEI .....	11
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 .....	11
TITOLARITÀ .....	11
CONFINI .....	11
CONSISTENZA .....	12
CRONISTORIA DATI CATASTALI .....	12
DATI CATASTALI .....	14
STATO CONSERVATIVO .....	16
PARTI COMUNI .....	17
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI .....	17
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI .....	17
STATO DI OCCUPAZIONE .....	19
PROVENIENZE VENTENNALI .....	19
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	20
NORMATIVA URBANISTICA .....	21
REGOLARITÀ EDILIZIA .....	21
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI .....	23
STIMA LOTTO SEI .....	24
CRITERIO DI FORMAZIONE DEI LOTTI .....	24
STIMA DEL COMPENDIO .....	24
DEPREZZAMENTI .....	25
<b>VALORE FINALE DI STIMA LOTTO SEI: € 239.300,00</b> .....	25
ELENCO ALLEGATI .....	27



In data 18/10/2024, il sottoscritto Ing. Riccardo Baratta, con studio in Contrada San Girolamo snc - 90018 - Termini Imerese (PA), email riccardobaratta79@gmail.com, PEC riccardo.baratta@ordineingpa.it, Tel. 091 7297654, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in via telematica.

 PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

**Bene N° 1** - Posto auto sito in Caccamo (PA), Via Roma, piano T, identificato al N.C.E.U. al fg 29, p.la 1560 sub 2 (Coord. Geografiche: 37°56'5.90"N - 13°40'12.21"E);

**Bene N° 2** - Abitazione in villino ubicata in Campofelice di Roccella (PA), Viale delle Tribune della Targa Florio n.11, piano terra, primo e secondo, identificata al N.C.E.U. al fg 2, p.la 1957, sub 204 (Coord. Geografiche: 37°59'6.22"N - 13°51'4.80"E);

**Bene N° 3** - Abitazione in villino ubicata in Campofelice di Roccella (PA), Viale delle Tribune della Targa Florio civico 11, piano terra, primo e secondo, identificata al N.C.E.U. al fg 2, p.la 1957, sub 205 (Coord. Geografiche: 37°59'6.06"N - 13°51'4.68"E);

**Bene N° 4** - Abitazione di tipo popolare ubicata in Caccamo (PA), Contrada Pipitone Snc, piano terra e primo, identificata al N.C.E.U. al fg 70, p.la 666, sub 4 (Coord. Geografiche: 37°51'48.78"N - 13°38'27.48"E);

**Bene N° 5** - Terreno sito in Caccamo (PA), consistenza 13 are e 8 centiare, in catasto terreni al fg 70, p.la 483, qualità seminativo (Coord. Geografiche: 37°51'48.70"N - 13°38'26.50"E);

**Bene N° 6** - Posto auto sito in Caccamo (PA), Via Roma, piano terra identificato al N.C.E.U al fg 29, p.la 1560, sub 3 (Coord. Geografiche: 37°56'5.70"N - 13°40'12.09"E);

**Bene N° 7** - Abitazione ubicata in Caccamo (PA), Via Roma, piano secondo e terzo, identificata al N.C.E.U al fg 29, p.la 1560, sub 16 (Coord. Geografiche: 37°56'5.90"N - 13°40'12.39"E);

**Bene N° 8** - Abitazione di tipo popolare ubicata in Trabia (PA), Via Cloos Snc, piano secondo, identificata al N.C.E.U al fg 1, p.la 1989, sub 12 (ex subalterno 11 (Coord. Geografiche: 38° 0'53.39"N - 13°36'53.17"E);

**Bene N° 9** - Magazzino sito in Trabia (PA), Via Cloos Snc, piano S1, identificato al N.C.E.U. al fg 1, p.la 1989, sub 8 (Coord. Geografiche: 38° 0'53.43"N- 13°36'53.08"E).

**Bene N° 10** - Abitazione in villino sita in Campofelice Di Roccella (PA) Contrada Piana Mortilli Snc ai piani S1, piano terra e piano 1°, identificata al N.C.E.U. al fg 4 p.la 1914 sub 5 (Coord. Geografiche: 37°59'46.18"N - 13°52'54.67"E).

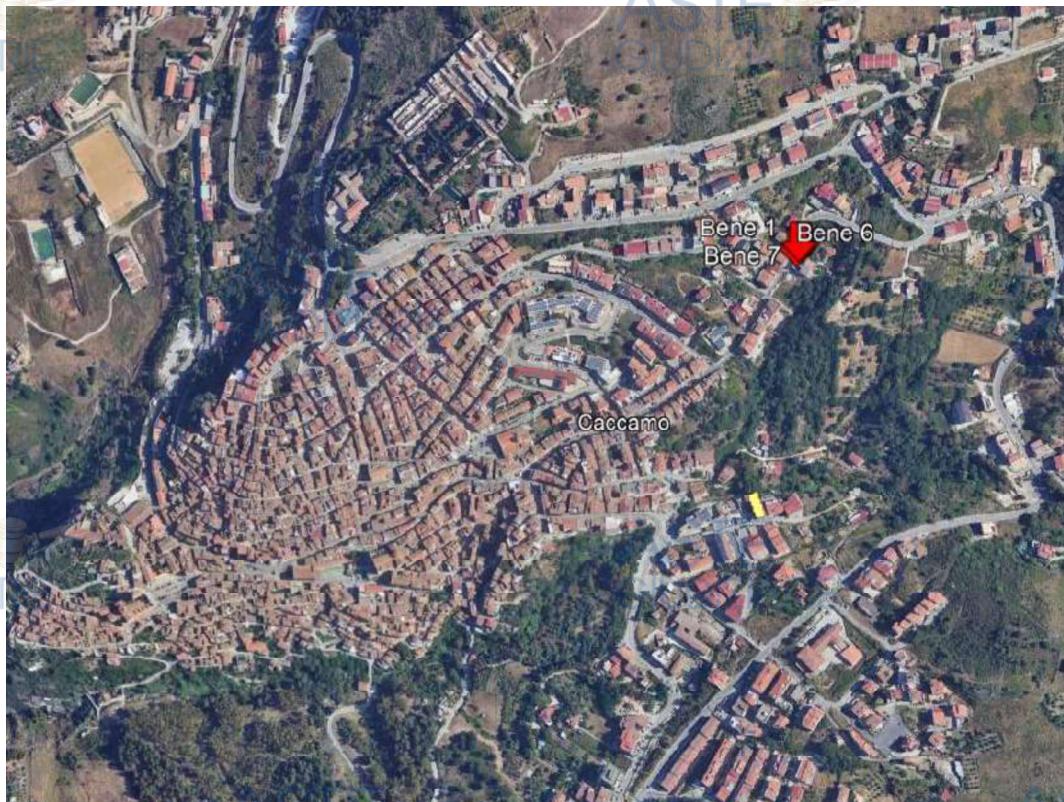


FIGURA 1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI NN. 1, 6, 7

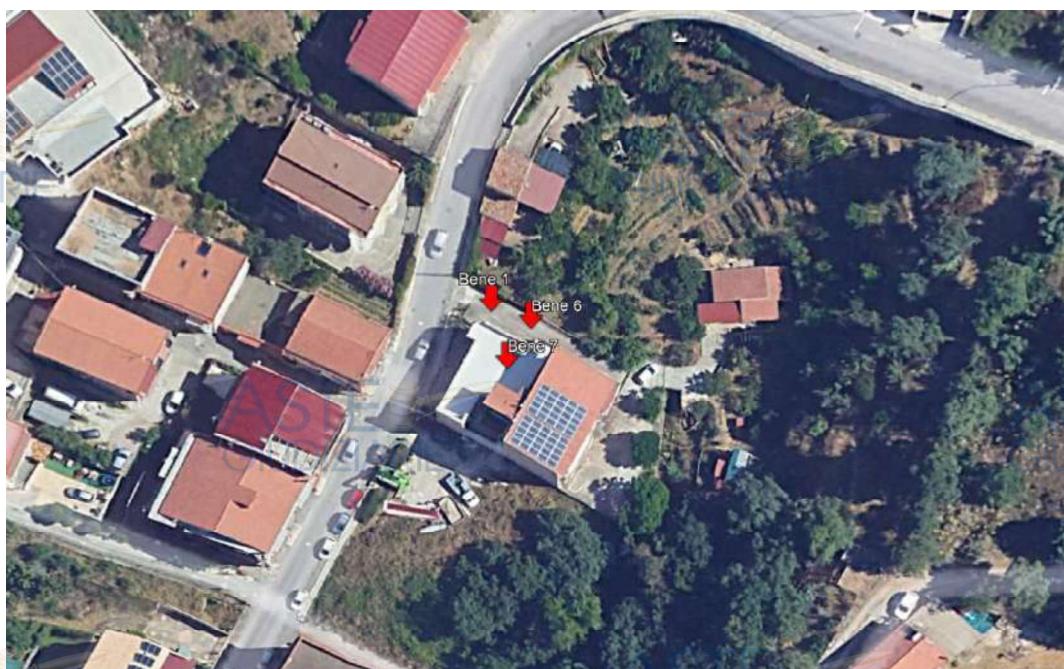


FIGURA 2 – VISTA AEREA DEI BENI NN. 1, 6, 7

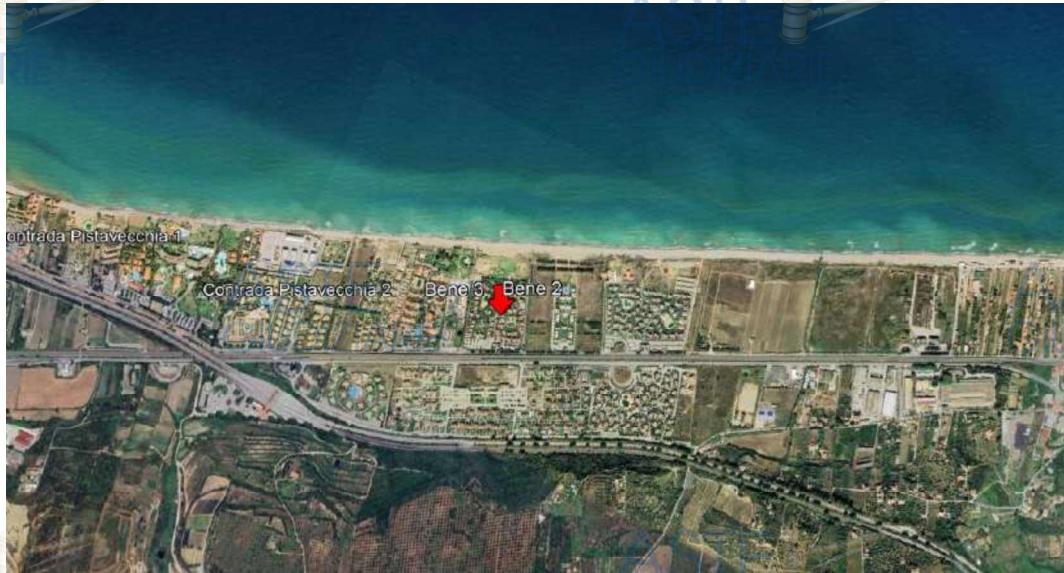


FIGURA 3 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI NN. 2, 3



FIGURA 4 – VISTA AEREA DEI BENI NN. 2, 3



FIGURA 5-INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI NN. 4, 5

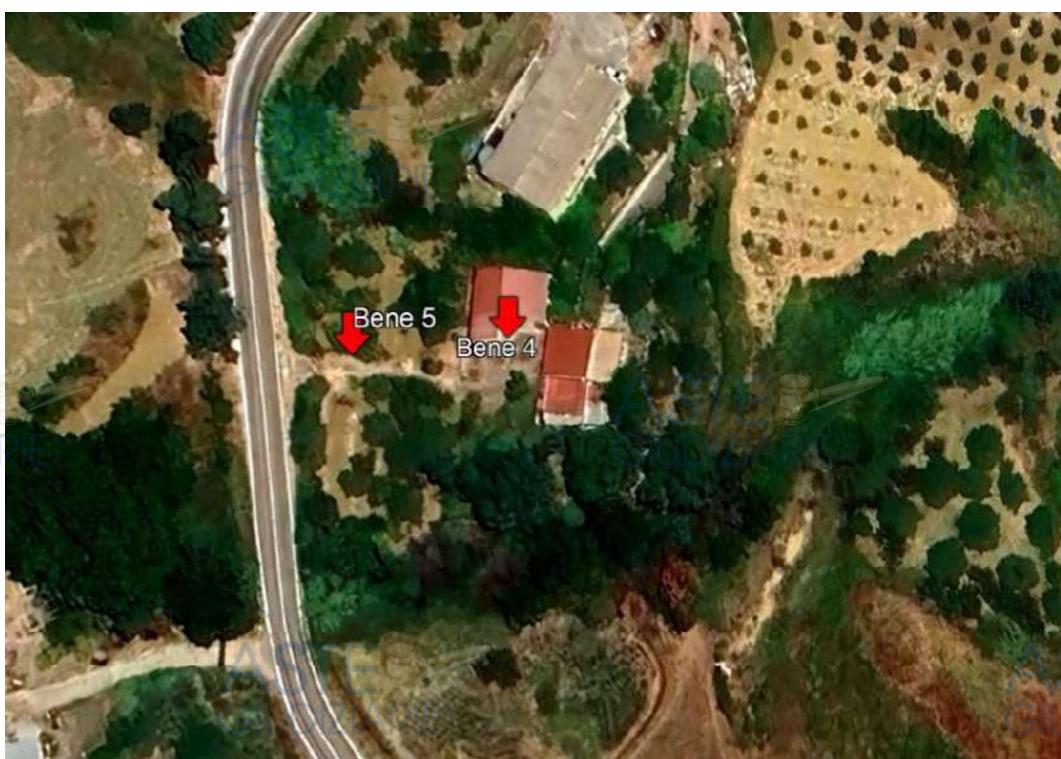


FIGURA 6 – VISTA AEREA DEI BENI NN. 4, 5

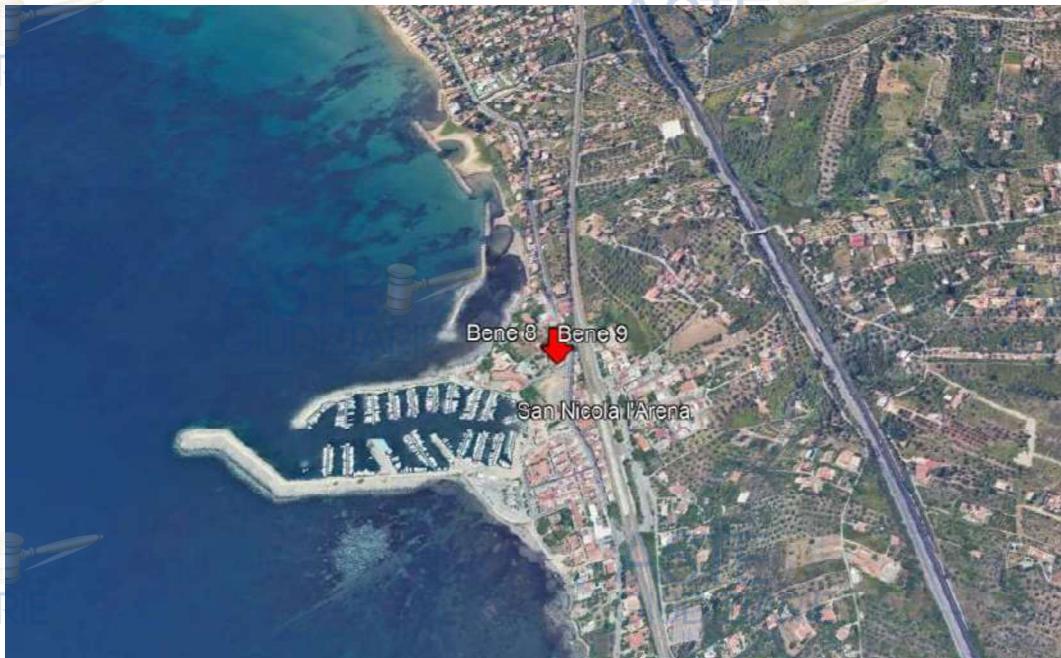


FIGURA 7 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI NN. 8, 9



FIGURA 8 - VISTA AEREA DEI BENI NN. 8, 9



FIGURA 9 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL BENE N.10



FIGURA 10 – VISTA AEREA DEL BENE N. 10

Previo avviso inviato a mezzo raccomandata, nelle date 14.12.2024, 09.01.2025 e 25.01.2025 lo scrivente, unitamente al custode nominato, Avv. Livio Fiorani, si conduceva presso gli immobili oggetto di pignoramento. Sul posto si facevano trovare gli attuali proprietari degli immobili pignorati i quali permettevano l'accesso al loro interno. Pertanto, lo scrivente si adoperava per svolgere un rilievo metrico e fotografico dei cespiti. Conclusi i rilievi, si abbandonavano i luoghi.

## DESCRIZIONE

### BENE N°1

Oggetto di stima è un posto auto sito a Caccamo in via Roma, identificato al N.C.E.U. al fg. 29, p.la 1560, sub 2. Il posto auto è ubicato nella corte esterna dell'edificio condominiale con accesso dal civico n.147, e gode di un collegamento carrabile direttamente con la via Roma.

### BENE N°2

Oggetto di stima è un'abitazione sita a Campofelice di Roccella, Viale delle Tribune della Targa Florio n.11, identificata al N.C.E.U. al fg 2, p.la 1957, sub 204. L'immobile si colloca all'interno di un complesso insediativo autonomo turistico residenziale denominato "Centounopini". L'immobile è in ottime condizioni, con finiture curate e materiali di qualità. Gli spazi sono ben distribuiti e pronti all'uso, completi di tutti gli impianti necessari per l'abitabilità, senza bisogno di interventi. La villetta è contornata da una corte in parte pavimentata ed in parte a giardino.

### BENE N°3

Oggetto di stima è un'abitazione sita a Campofelice di Roccella, Viale delle Tribune della Targa Florio n.11, identificata al N.C.E.U. al fg 2, p.la 1957, sub 205. L'immobile si colloca all'interno di un complesso insediativo autonomo turistico residenziale denominato "Centounopini". L'immobile è in ottime condizioni, con finiture curate e materiali di qualità. Gli spazi sono ben distribuiti e pronti all'uso, completi di tutti gli impianti necessari per l'abitabilità, senza bisogno di interventi. La villetta è contornata da una corte in parte pavimentata ed in parte a giardino.

### BENE N°4

Oggetto di stima è un'abitazione di tipo popolare sita in Caccamo (PA), Contrada Pipitone Snc, identificata al N.C.E.U. al fg 70, p.la 666, sub 4. L'immobile è allo stato grezzo, con lavori strutturali, murari ed impiantistici da completare. Non è ancora abitabile e richiede una ristrutturazione completa per renderlo conforme agli standard di vivibilità.

### BENE N°5

Oggetto di stima è un terreno sito in Caccamo (PA), consistenza 13 are e 8 centiare, in catasto terreni al fg 70, p.la 483, qualità seminativo. Il terreno è in stato di abbandono, con vegetazione spontanea e alberi non potati. Richiede interventi di pulizia e manutenzione. Su di esso si erge l'edificio di cui al Bene n.4 della presente procedura.

### BENE N°6

Oggetto di stima è un posto auto sito in Caccamo (PA), Via Roma, piano terra identificato al N.C.E.U al fg 29, p.la 1560, sub 3. Il posto auto è ubicato nella corte esterna dell'edificio condominiale con accesso

dal civico n.147, e gode di un collegamento carrabile direttamente con la via Roma. Esso risulta pertinenza dell'unità abitativa posta al secondo piano del medesimo condominio con ingresso dal civico n.147, anch'essa oggetto del presente pignoramento e qui indicata come bene n.7

#### BENE N°7

Oggetto di stima è un'Abitazione ubicata in Caccamo (PA), Via Roma, piano secondo e terzo, identificata al N.C.E.U al fg 29, p.la 1560, sub 16. L'immobile si trova in prossimità del centro urbano, ed è in buono stato di manutenzione, con ottime rifiniture e pronto per essere utilizzato per la sua destinazione d'uso.

#### BENE N°8

Oggetto di stima è un'abitazione di tipo popolare ubicata in Trabia (PA), Via Cloos Snc, piano secondo, identificata al N.C.E.U al fg 1, p.la 1989, sub 12. Essa è ubicata a pochi metri dal porticciolo turistico di San Nicola L'Arena, offre una gradevole vista mare ed è in ottimo stato di manutenzione, pronto all'uso.

#### BENE N°9

Oggetto di stima è un magazzino sito in Trabia (PA), Via Cloos Snc, piano S1, identificato al N.C.E.U. al fg 1, p.la 1989, sub 8. Il magazzino ha una superficie catastale di 56 mq e dispone di un piccolo bagno e di ampie finestre che favoriscono il ricircolo dell'aria. L'immobile è complessivamente in buone condizioni.

#### BENE N°10

Oggetto di stima è un'abitazione in villino sita in Campofelice Di Roccella (PA) Contrada Piana Mortilli n. Snc, identificata al N.C.E.U. al fg 4 p.la 1914 sub 5. L'immobile si erge su tre livelli ed è collocato in una posizione strategica, a breve distanza dal lungomare. È contornata da una corte in parte pavimentata ed in parte a giardino vantando di ottimo stato di manutenzione.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica ed alle planimetrie in allegato.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 10** - Abitazione in villino sita in Campofelice Di Roccella (PA) Contrada Piana Mortilli Snc ai piani S1, piano terra e piano 1°, identificata al N.C.E.U. al fg 4 p.la 1914 sub 5.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione ex art. 567 del codice di procedura civile.

Si compone, infatti, dei certificati di iscrizioni e trascrizioni dei beni pignorati, che ricostruisce la storia del dominio dei cespiti pignorati nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento. La documentazione è stata integrata acquisendo il titolo di proprietà, le planimetrie catastale e l'estratto di mappa [Cfr. Documentazione in allegato].

#### TITOLARITÀ

Il **Bene 10** oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\* (proprietà per la quota di 1/1)**

Il **Bene 10** viene posto in vendita per il seguente diritto:

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\* (proprietà per la quota di 1/1)**

#### CONFINI

Il bene confina: a Nord-Est con la p.la 1832, a Sud-Est con la p.la 1514, a Sud-Ovest con stradella interna al residence ed a Nord-Ovest con l'unità del medesimo residence contraddistinta col subalterno n.4.



FIGURA 11 – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

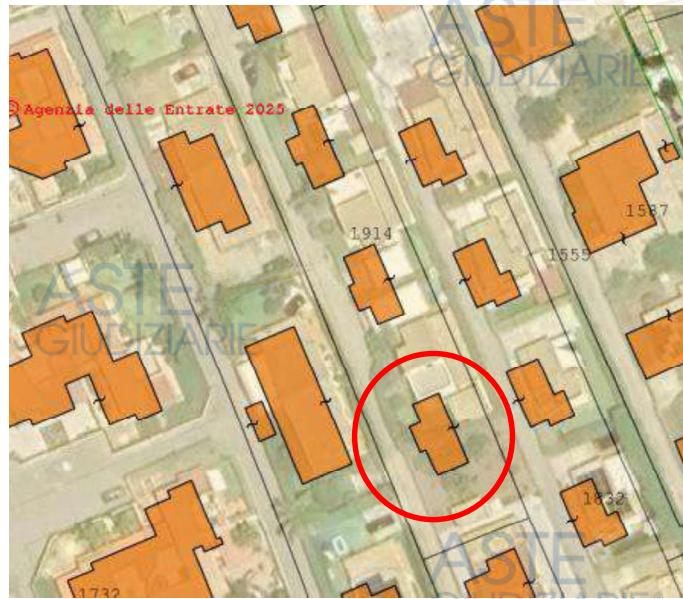


FIGURA 12 - SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CON IMMAGINE SATELLITARE

## CONSISTENZA

### BENE 10

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Cantinato	58,60	0,5	29,30	2,40	S1
Abitazione	58,60	1	58,60	2,70	T
Pergolato	35,91	0,30	10,77	-	T
Corte esterna	296,00	0,10	29,60	-	T
Terrazzo	26,40	0,3	7,92	-	1°
Piano sottotetto	24,00	0,5	12,00	H max 2,70 H min 1,50	1°
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>148,19 mq</b>				

Il bene non risulta comodamente divisibile in natura.

Per il calcolo della superficie si è tenuto conto delle disposizioni di cui al DPR 138/98.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 24.08.1979 al 14.03.1991	<p><b>***OMISSIONE***</b> nata a Campofelice di Roccella (PA) il 09/10/1928 Livellario fino al 28/01/2009</p> <p><b>***OMISSIONE***</b> nato a Palermo (PA) il 09/01/1921 Diritto del Concedente fino al 28/01/2009</p>	Catasto Terreni Fg 4 P.lla 241, SEMIN ARBOR, Classe 2, Are 41 Ca.79 Reddito Dominicale di L. 54.327 Reddito Agrario di L. 16.716 Campofelice di Roccella (PA)	Atto del 24/08/1979 Pubblico ufficiale BARABBINO M Sede COLLESANO (PA) Repertorio n. 115 - UR Sede CEFALU' (PA) Registrazione n. 1307 registrato in data 10/09/1979 - Voltura n.531979 in atti dal 14/03/1991
Dal 14.03.1991 al 19.05.2011	<p><b>***OMISSIONE***</b> nato a Palermo (PA) il 09/01/1921 Diritto del Concedente fino al 19/05/2011</p> <p><b>***OMISSIONE***</b> sede in Campofelice Di Roccella Enfiteusi 1/1 fino al 19/05/2011</p>	Catasto Terreni Fg 4 P.lla 560, SEMIN ARBOR, Classe 2, Are 13 Ca.93 Reddito Dominicale di Euro 9,35 Reddito Agrario di Euro 2,88 Campofelice di Roccella (PA)	VOLTURA D'UFFICIO del 28/01/2009 Pubblico ufficiale PUGLISI Sede PETRALIA SOTTANA (PA) Repertorio n. 50502 - ESAME PASS INTER, DA MOD UNICO 9606/09 Voltura n.17321.1/2009 - Pratica n. PA0312103 in atti dal 09/06/2009
Dal 19.05.2011 al 25.05.2011	<p><b>***OMISSIONE***</b> nato a Palermo (PA) il 09/01/1921 Diritto del Concedente fino al 17/11/2011</p> <p><b>***OMISSIONE***</b> sede in Campofelice Di Roccella Enfiteusi 1/1 fino al 17/11/2011</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Catasto Terreni Foglio 4 Particella 1914, ENTE URANO Are 3 Ca.21</li> <li>- Catasto Terreni Foglio 4 Particella 1914, ENTE URANO Are 17 Ca.14</li> <li>- <b>Annotazioni di immobile: COMPRENDE IL FG. 4 N. 241</b></li> <li>- Catasto Terreni Foglio 4 Particella 1914, ENTE URANO Are 17 Ca.14</li> </ul> <p>Campofelice di Roccella (PA)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tipo Mappale del 19/05/2011 Pratica n. PA0265744 in atti dal 19/05/2011 presentato il 19/05/2011 (n. 265744.1/2011)</li> <li>- Tipo Mappale del 19/05/2011 Pratica n. PA0265744 in atti dal 19/05/2011 presentato il 19/05/2011 (n. 265744.2/2011)</li> <li>- Variazione del 19/05/2011 Pratica n. PA0265744 in atti dal 19/05/2011 presentato il 19/05/2011 (n. 265744.1/2011)</li> </ul>
Dal 25.05.2011 al 17.11.2011	<p><b>***OMISSIONE***</b> nato a Palermo (PA) il 09/01/1921 Diritto del Concedente fino al 17/11/2011</p> <p><b>***OMISSIONE***</b> sede in Campofelice Di Roccella Enfiteusi 1/1 fino al 17/11/2011</p>	Catasto Fabbricati Fg 4 P.lla 1914 Sub. 5, Contrada Piana Mortilli N. Snc Piano S1 - T-1, A7, Classe 4, vani 6,5 Rendita di Euro 654,61	Atto del 17/11/2011 Pubblico ufficiale COCO LIVIA Sede TERMINI IMERESE (PA) Repertorio n. 5163 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 40901.1/2011 Reparto PI di PALERMO in atti dal 21/11/2011
Dal 17.11.2011 al 25.05.2012	<p><b>***OMISSIONE***</b> nato a Palermo (PA) il 06/11/1966 Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni</p>	Catasto Fabbricati Fg 4 P.lla 1914 Sub. 5, Contrada Piana Mortilli N. Snc Piano S1 - T-1, A7, Classe 4, vani 6,5 Rendita di Euro 654,61	Atto del 17/11/2011 Pubblico ufficiale COCO LIVIA Sede TERMINI IMERESE (PA) Repertorio n. 5163 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 40901.1/2011 Reparto PI di PALERMO in atti dal 21/11/2011
Dal 25.05.2012 al 09.11.2015	<p><b>***OMISSIONE***</b> nato a Palermo (PA) il 06/11/1966</p>	Catasto Fabbricati Fg 4 P.lla 1914 Sub. 5, Contrada Piana Mortilli N. Snc Piano S1 - T-1,	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/05/2012 Pratica n.PA0203254 in atti dal 25/05/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17755.1/2012)

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni		A7, Classe 4, vani 6,5 Rendita di Euro 654,61	
Dal 09.11.2015 ad oggi	***OMISSIONE*** nato a Palermo (PA) il 06/11/1966  Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg 4 P.lla 1914 Sub. 5, Contrada Piana Mortilli N. Snc Piano S1 - T-1, A7, Classe 4, vani 6,5 superficie catastale mq.138 Rendita di Euro 654,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespote pignorato.

## DATI CATASTALI

BENE N°10



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1914	5		A7	4		Totale: 138m <sup>2</sup>	€ 654,61	S1 – T-1	

### Corrispondenza catastale

Si riferisce che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento permettono l'univoca identificazione del cespote.

Confrontando la planimetria catastale con lo stato attuale del Bene 10, si sono rilevate le seguenti difformità:

#### Piano Terra:

- Il pergolato è stato trasformato in tettoia e risulta più esteso di quanto rappresentato in planimetria.
- La porta del bagno di piano terra è stata spostata e ora si apre dal soggiorno anziché dalla cucina.

#### Piano 1:

- Un locale precedentemente adibito a sgombero è stato convertito in WC e un altro in camera da letto.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla planimetria catastale e alle tavole di confronto tra planimetria catastale e rilievo dello stato di fatto allegate.

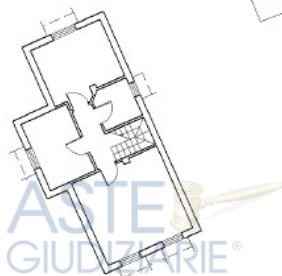


PIANO TERRA



**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

PIANO S1  
h= 2.40 mt

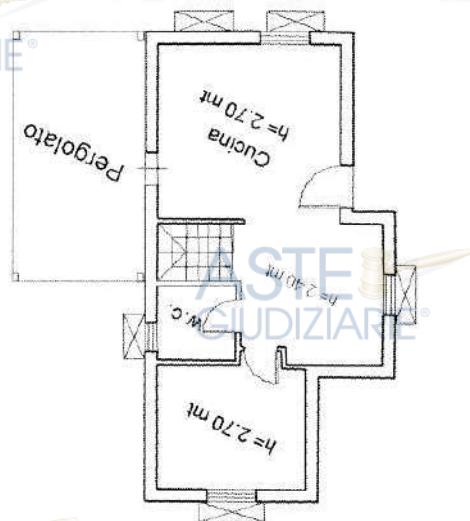


PIANO PRIMO



FIGURA 13 – PLANIMETRIA CATASTALE

PLANIMETRIA CATASTALE



PIANO TERRA

RILIEVO STATO DI FATTO

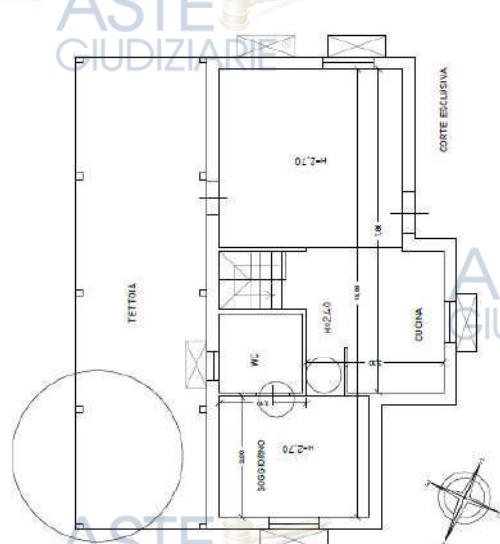


FIGURA 14 - CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE CON STATO DI FATTO PT

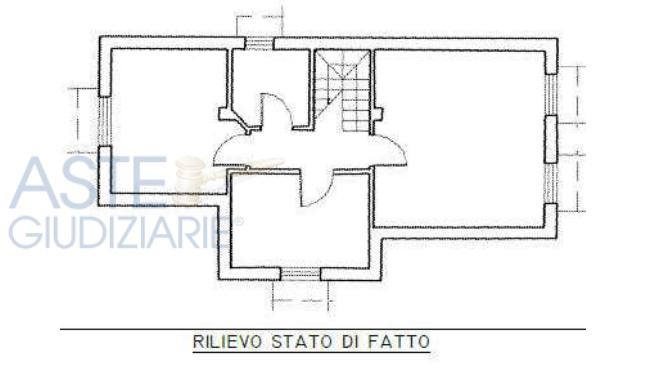


FIGURA 15 - CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE CON STATO DI FATTO PS1

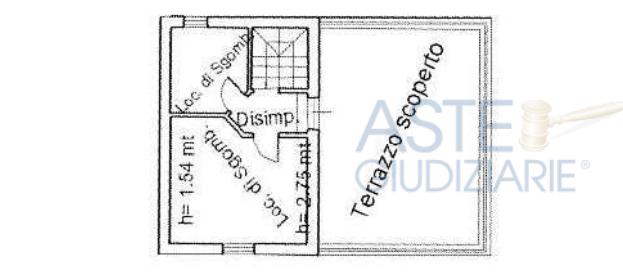


FIGURA 16 - CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE CON STATO DI FATTO P1

### STATO CONSERVATIVO

#### BENE N°10

Il bene si presenta in ottimo stato conservativo, pronto agli usi cui è destinato senza bisogno di alcun tipo di intervento.

BENE N°10

Le parti comuni sono quelle previste da Codice Civile. Nel caso in esame, il bene condivide con le altre unità del medesimo residence il viale di ingresso.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

BENE N°10

Esaminando il titolo di proprietà, è stata rilevata una servitù di passaggio carrabile costituita con atto notarile Rep.n.54.930 del 11 giugno 2007, rogato dal Notaio Emilia Anastasi di Cefalù e registrato il 10 luglio 2007. La servitù si esercita mediante una stradella larga circa 3 metri che attraversa il complesso edilizio dalla strada ferrata fino al lido del mare.

Per quanto attiene agli usi civici, su istanza dello scrivente, il Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici della Sicilia ha chiarito che il territorio del Comune di Campofelice di Roccella non è gravato da usi civici.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile oggetto di perizia si trova nel comune di Campofelice di Roccella, in contrada Piana Mortilli (anche c.da Piana Solfarelli), a breve distanza dal lungomare. L'accesso alla proprietà avviene tramite un vialetto carrabile che dal lungomare di Campofelice di Roccella conduce fino alla corte esterna della villetta.

La struttura si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato (S1), piano terra e piano primo/sottotetto.

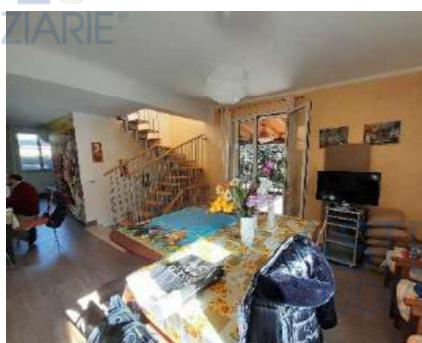
Al piano terra, l'ingresso si apre su un ampio ambiente unico destinato a cucina-soggiorno. Da qui si accede a un piccolo salottino e a un bagno completo, dotato di sanitari essenziali e doccia in muratura. Sempre nella cucina-soggiorno, una scala in legno collega il piano terra al piano seminterrato e al primo piano.

Il piano seminterrato, con altezza non abitabile, al momento ospita la zona notte, composta da due camerette e una camera matrimoniale. È inoltre presente un bagno, anch'esso fornito di sanitari essenziali e doccia in muratura.

Al piano primo, che presenta un'altezza ridotta, si trova una grande terrazza scoperta, un piccolo bagno completo di sanitari essenziali e doccia in muratura, e una porta che conduce a una lavanderia di dimensioni contenute.

All'esterno, l'immobile è circondato da un giardino curato e gradevolmente strutturato con prato ed alcune essenze arboree. Su un lato è presente una tettoia che ospita una cucina esterna in muratura con forno a legna, e un piccolo ripostiglio retrostante. Sul retro dell'abitazione si trova un'altra tettoia che consente un secondo accesso diretto alla cucina-soggiorno. L'altro lato dell'immobile è dotato di una tettoia utilizzata come posto auto coperto. È inoltre presente anche una doccia esterna.

L'immobile si presenta in buone condizioni generali. Gli infissi sono in vetro camera, tutte le stanze sono climatizzate grazie a condizionatori, ed è presente un sistema di allarme. I pavimenti variano tra finto parquet nelle aree principali e ceramica nei bagni.





### STATO DI OCCUPAZIONE

#### BENE N°10

L'immobile oggetto di perizia risulta attualmente occupato dal debitore il quale lo utilizza come abitazione principale unitamente ai propri familiari.

### PROVENIENZE VENTENNALI

#### BENE N°10:

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 25.08.1979 al 28.01.2009	<b>***OMISSIS***</b> Nata a Campofelice di Roccella C.F. <b>***OMISSIS***</b> Piena proprietà Fg 4 p.lla 560	Dott. Mario Barabbino	25.08.1979	117	
Trascrizione					
		Presso	Data	Registro Gen.	Registro Part.
			22.09.1979	34039	28916
Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 28.01.2009 al 17.11.2011	<b>F***OMISSIS***</b> Con sede in Campofelice Di Roccella (PA) C.F. <b>***OMISSIS***</b>	Dott. Puglisi Salvatore	28.01.2009	50502	18041
Trascrizione					
		Presso	Data	Registro Gen.	Registro Part.

	Piena proprietà Fg 4 p.la 560		10.02.2009	12826	9606
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
		<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dal 17.11.2011 ad oggi	***OMISSIS*** Residente in Caccamo (PA) C.F. ***OMISSIS***  Proprietà per 1/1 Fg 4 p.la 1914 sub 5	Dott. Coco Livia	17.11.2011	5163	3940
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Registro Gen.</b>	<b>Registro Part.</b>
			18.11.2011	55823	40901

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N°10:

#### *Iscrizioni*

- Ipoteca giudiziale**

Iscritta a Termini Imerese in data 14.06.2022 ai nn. 29050/3100

Importo: € 300.000,00 di cui € 1.337.124,84 per capitale

Derivante da decreto ingiuntivo del 06.05.2022 rep. n° 584

A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\* con sede in Termini Imerese (PA) - codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Caccamo (PA) il 25.10.1969, \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Caccamo (PA) il 13.06.1963 e \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Palermo il 06.11.1966 codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\*.

- Ipoteca Volontaria**

Iscritta in data il 18.11.2011 ai nn. 55826/8200, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 17.11.2011 ai rogiti del Notaio Coco Livia da Termini Imerese, rep. n° 5164/3941

Importo di € 314.874,00 di cui € 157.437,00 per capitale

A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\* con sede in Torino - codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Palermo il 06.11.1966 codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\*,

#### *Trascrizioni*

- Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto in data 26.11.2024 ai nn. 56975/46202

Derivante da verbale di pignoramento immobili del 28.10.2024, Utep Tribunale di Termini Imerese, rep. n° 243

A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\* con sede in Termini Imerese (PA) - codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Palermo il 06.11.1966 codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\*

- Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto in data 17.04.2024 ai nn. 19064/15254

Derivante da verbale di pignoramento immobili del 05.03.2024 rep. n° 448



A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\* con sede in Termini Imerese (PA) - codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Caccamo (PA) il 25.10.1969, \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Caccamo (PA) il  
13.06.1963 e \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Palermo (PA) il 06.11.1966 codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\*.

Nel corso dello svolgimento del mandato si è provveduto ad aggiornare l'ispezione ipotecaria sui debitori dalla quale non sono emerse formalità successive a quelle già riportate nella relazione notarile in atti [Cfr. Ispezione Ipotecaria in allegato].

## NORMATIVA URBANISTICA



Il bene ricade nella zona omogenea "G" del Programma di Fabbricazione del Comune di Campofelice di Roccella, approvato con D.A. n.111 del 24.04.1976 destinata a "Residenziale – stagionale: villini".

## REGOLARITÀ EDILIZIA



Il bene è stato realizzato in forza delle Concessioni Edilizie n.29 del 09.07.2008 e successiva Concessione Edilizia n. 18 del 16.06.2009. I lavori hanno avuto inizio il 06.07.2009. Successivamente è stata concessa una proroga alla Concessione Edilizia. Con autorizzazione n.08 del 29.04.2010 è stato rilasciato l'autorizzazione all'allaccio alla rete fognaria. Per quanto si apprende dalle asseverazioni rilasciate, i lavori sono stati completati in data 21.12.2012.

L'immobile possiede il Certificato di Abitabilità n.24-2013 rilasciato dal Comune di Campofelice di Roccella il 09.08.2013.

Confrontando la planimetria urbanistica della concessione edilizia n. 29-2008 con lo stato attuale, sono state rilevate le seguenti difformità:

### Piano Terra:

- Il pergolato originariamente previsto è stato trasformato in tettoia ed ampliato.
- è stata eseguita una diversa distribuzione interna degli spazi
- sulla corte esterna è presente una tettoia per parcheggio auto, una tettoia a copertura di una cucina in muratura esterna con annesso vano ripostiglio.

### Piano 1:

- È stato aperto un varco per accedere alla porzione di sottotetto con altezza inferiore a 1,50 mt
- È stato realizzato un bagno originariamente non previsto

### Piano S1:

- È stato realizzato un bagno originariamente non previsto.

Per tali difformità si potrà intentare la loro regolarizzazione a mezzo dell'istituto dell'accertamento di conformità urbanistica ex art.36 del DPR 380/01 previa acquisizione del parere di compatibilità paesaggistica ex art. 167 del D. Lgs. 42/2004. È doveroso precisare che non è certo il buon esito dell'istanza, questo per quanto attiene alla regolarizzazione delle tettoie, trovandoci in area sottoposta a vincolo Paesaggistico. Pertanto nella valutazione, ci si porrà nelle condizioni più cautelative, prevedendo i costi per la rimozione delle tettoie rinvenute, eventualmente riportandole a pergolati, e

quelli per regolarizzare le diverse distribuzioni interne. Alla luce delle informazioni di cui si dispone, i costi prevedibili per conseguire la regolarità del bene ammontano a circa € 5.000,00.

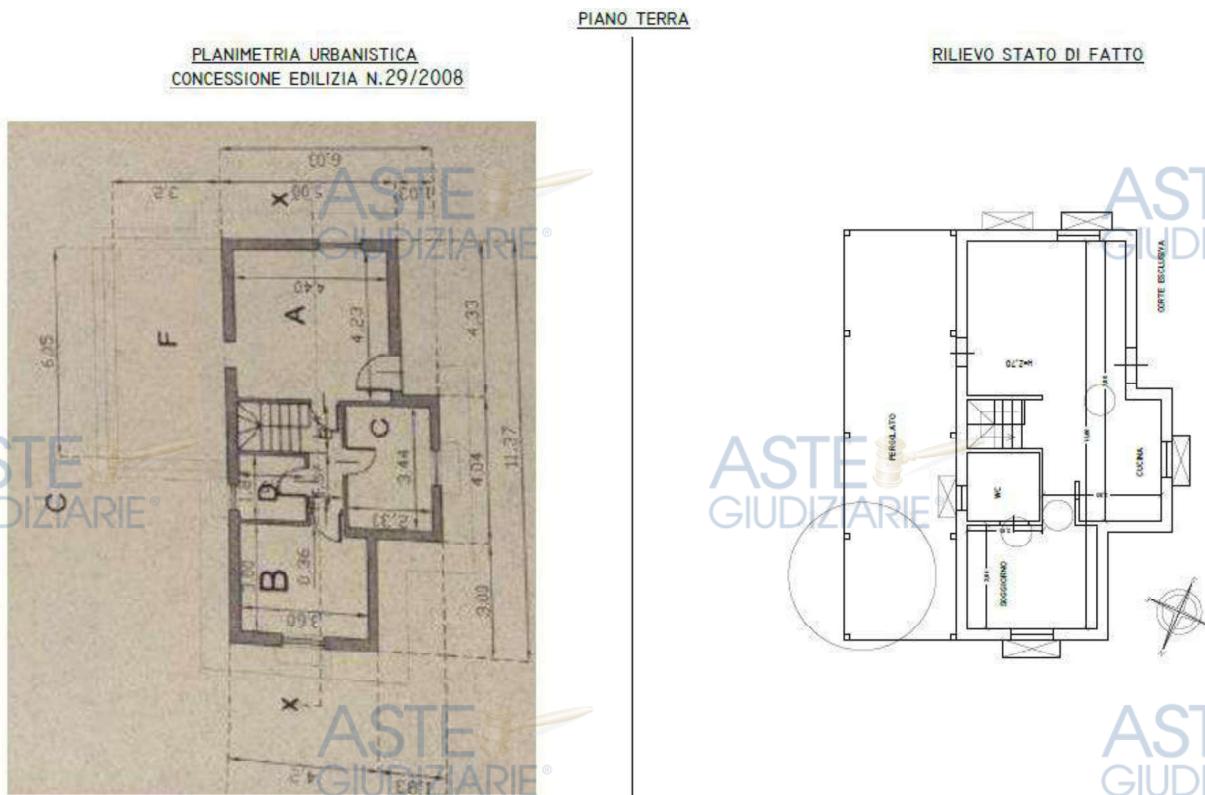


FIGURA 17 - CONFRONTO PLANIMETRIA URBANISTICA CON STATO DI FATTO PT

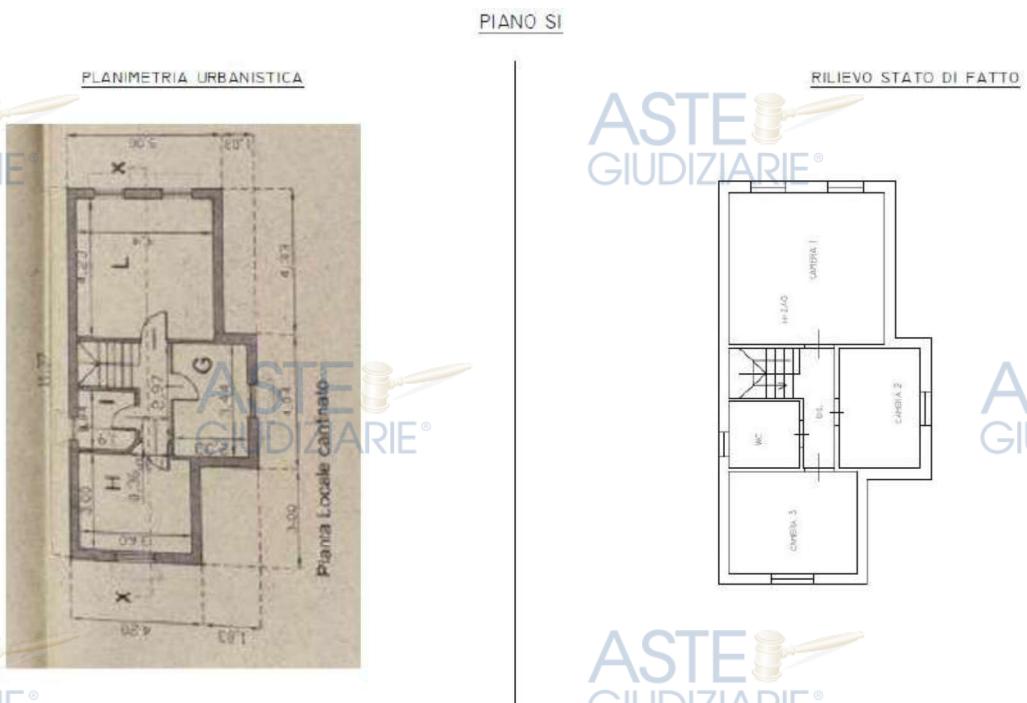


FIGURA 18 - CONFRONTO PLANIMETRIA URBANISTICA CON STATO DI FATTO PS1

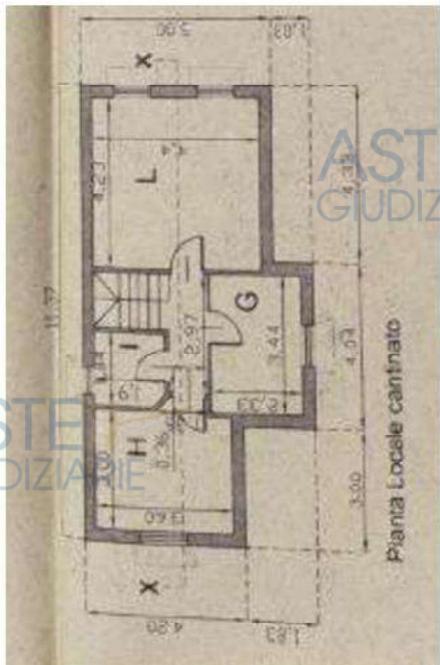


FIGURA 19 - CONFRONTO PLANIMETRIA URBANISTICA CON STATO DI FATTO P1

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è inserito in un residence costituito in condominio. Il costo del condominio è stato riferito essere pari a circa € 1.200,00 annui comprensivi di utilizzo pozzo acqua. Il debitore ha comunque dichiarato che allo stato non ha provveduto a saldare gli ultimi due esercizi, importi di cui si terrà conto nella valutazione del bene.

Il lotto è così costituito:

- **Bene N° 10** - Abitazione in villino sita in Campofelice Di Roccella (PA) Contrada Piana Mortilli Snc ai piani S1, piano terra e piano 1°, identificata al N.C.E.U. al fg 4 p.la 1914 sub 5.

### CRITERIO DI FORMAZIONE DEI LOTTI

Nella formazione del lotto si è tenuto conto che il bene n.10 è indipendente ed autonomo rispetto gli altri beni oggetto di pignoramento e quindi vendibile singolarmente.

### STIMA DEL COMPENDIO

Il valore dell'immobile nello stato legittimo viene 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 comfort, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Vista la variabilità del mercato immobiliare negli ultimi tempi, anche in funzione della crisi economica in atto, per la determinazione del prezzo a base di vendita si è effettuata una stima a valore di mercato col metodo sintetico, prendendo a riferimento i valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio nel secondo semestre del 2024. Prendendo le basi dai valori medi proposti dall'OMI, nella valutazione si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei vari beni. A tal proposito si utilizzeranno dei coefficienti correttivi che tengono conto della zona di ubicazione, delle condizioni dell'edificio e delle caratteristiche dell'immobile in relazione allo standard della zona. A riferimento sono stati presi i valori riportati nel testo "Guida alla stima delle abitazioni", casa editrice DEI tipografia del Genio Civile, Va edizione, autore Prestinenza Puglisi. I coefficienti adoperati sono:

- Lo standard sociale K1: questo coefficiente tiene conto delle caratteristiche del palazzo in relazione alla zona;
- Lo standard dei servizi K2: questo coeff. tiene in considerazione tutti i servizi condominiali [es. posti auto ect...];
- Lo standard di manutenzione K3: questo coeff. tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni [i prospetti degradati, le scale, problemi alla statica dell'edificio];
- L'esistenza di introiti K4: questo coeff. a differenza dei precedenti [coeff. di deprezzamento] che tenevano conto delle spese, considera gli eventuali introiti [es. ex alloggio portiere dato in affitto, ect...];
- La dimensione K5: questo coeff. tiene conto delle dimensioni dell'appartamento;
- La posizione K6: questo coefficiente tiene conto del piano, della vista, dell'esposizione e del rumore;
- Il manufatto K7: questo coefficiente tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'immobile e degli interventi di manutenzione necessari.

Per la zona del lungomare del Comune di Campofelice di Roccella, il valore unitario lordo proposto dall'OMI per "Ville e Villini", è compreso tra 1.500÷2.200, con un valore mediato pari a 1.850,00 €/mq.

I coefficienti correttivi [K1 ..... K7] calcolati per il lotto quattro sono:

- K1 = K2 = K3 = K4 = K5 = K6 = K7 = 1,00

- K5 = 0,95 per tenere conto dell'incidenza negativa sul prezzo unitario di superfici commerciali maggiori di 100 mq
- K6 = 1,05 per tenere conto che rispetto lo standard della zona nel caso in specie si tratta di una villetta monofamiliare, autonoma ed indipendente rispetto la tipologia di villini più comune nella zona.
- K7 = 1,05 per tenere conto della qualità delle finiture e della gradevole composizione dell'area a verde.

Il valore unitario così determinato risulta pari a:

$$\text{€ } 1.850,00 * 0,95 * 1,05 * 1,05 = 1.937,64 \text{ €/mq.}$$

In conformità a quanto disposto dal DPR 138/98 la superficie commerciale del lotto, così per come determinata nella sezione dedicata, è pari a 148,00 mq circa.

Pertanto, sulla base del prezzo unitario sopra esposto, si ottiene quanto segue:

$$\text{€ } 1.937,64 \text{ €/mq} * 148,00 \text{ mq} = 286.770,72 \text{ €} \cong 287.000,00 \text{ €}$$

### DEPREZZAMENTI

Al valore di stima saranno adesso da applicare i deprezzamenti prodotti, dai costi sommariamente previsti per conseguire le regolarità edilizia del bene, ed infine verrà applicato un deprezzamento per il rischio assunto nell'acquisto di beni all'asta per mancata garanzia ottenendo quanto segue:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valore iniziale	<b>287.000</b>	€
Aggiornamenti catastali	- 500	€
Costi regolarizzazione urbanistica	- 5000	€
Sub Totale a)	<b>€ 281.500</b>	€
Rischio assunto per mancata garanzia (15% di 281.500)	- 42.225	€
Sub Totale b)	<b>€ 239.275</b>	€
Arrotondamento	25,00	€
Valore Finale di Stima	<b>€ 239.300</b>	€

**VALORE FINALE DI STIMA LOTTO SEI: € 239.300,00**

\*\*\*\*\*



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.



Termini Imerese, li 21/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Riccardo Baratta



Si allegano alla presente i seguenti elaborati e documenti.

### LOTTO UNO

#### BENE N°10

10.01\_Stralcio satellitare



10.02\_Estr. di mappa

10.04\_PLN\_catastale fg 4 p.la 1914 sub 5

10.05\_Doc. Fotografica

10.06\_Titolo di proprietà fg 4 p.la 1914 sub 5



10.07\_Tav\_A\_Rilievo stato di fatto\_PT

10.08 Tav\_B\_Rilievo stato di fatto\_PS1 e P1

10.09\_Tac\_C\_Cfr pln cat. e stato di fatto\_PT

10.10\_Tav\_D\_Cfr pln Cat. e stato di fatto\_S1

10.11\_Tav\_E\_Cfr pln Cat. e stato do fatto\_P1

10.12\_Tav\_F\_Cfr pln urb. e stato di fatto\_PT

10.13\_Tav\_G\_Cfr pln urb. e stato di fatto\_S1

10.14\_Tav\_H\_Cfr pln urb. e stato di fatto\_P1

10.15\_Proroga concessione edilizia n 05-2005\_prot. 9475-2012



10.16\_Attestato di prestazione energetica e conformità impianti

10.17\_Concessione edilizia n. 29\_2008

10.18\_Concessione edilizia nº18\_2009

10.19\_Autorizzazione di agibilità n. 24-2013

10.20\_Aggiorramento ispezione \*\*\*OMISSIS\*\*\*

10.21\_Geopoi

10.22\_Versamento diritti 132-2024

10.23\_Elenco subalterni

10.24\_Elaborato planimetrico

10.25\_Costituzione di servitù

