

# 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\*\*\*

Contro

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

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

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

## SOMMARIO

INCARICO .....	3
PREMESSA .....	3
SOPRALLUOGO .....	9
DESCRIZIONE .....	9
LOTTO QUATTRO .....	11
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 .....	11
TITOLARITÀ .....	11
CONFINI .....	11
CONSISTENZA .....	13
DATI CATASTALI .....	15
STATO CONSERVATIVO .....	17
PARTI COMUNI .....	17
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI .....	18
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI .....	18
STATO DI OCCUPAZIONE .....	20
PROVENIENZE VENTENNALI .....	20
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	21
NORMATIVA URBANISTICA .....	22
REGOLARITÀ EDILIZIA .....	22
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI .....	25
STIMA LOTTO QUATTRO .....	26
CRITERIO DI FORMAZIONE DEI LOTTI .....	26
STIMA DEL COMPENDIO .....	26
DEPREZZAMENTI .....	28
<b>VALORE FINALE DI STIMA LOTTO QUATTRO: € 62.500,00</b> .....	28
ELENCO ALLEGATI .....	29

## INCARICO

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](mailto:riccardobaratta79@gmail.com), PEC [riccardo.baratta@ordineingpa.it](mailto: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.lla 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.lla 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.lla 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.lla 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.lla 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.lla 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.lla 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.lla 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.lla 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.lla 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



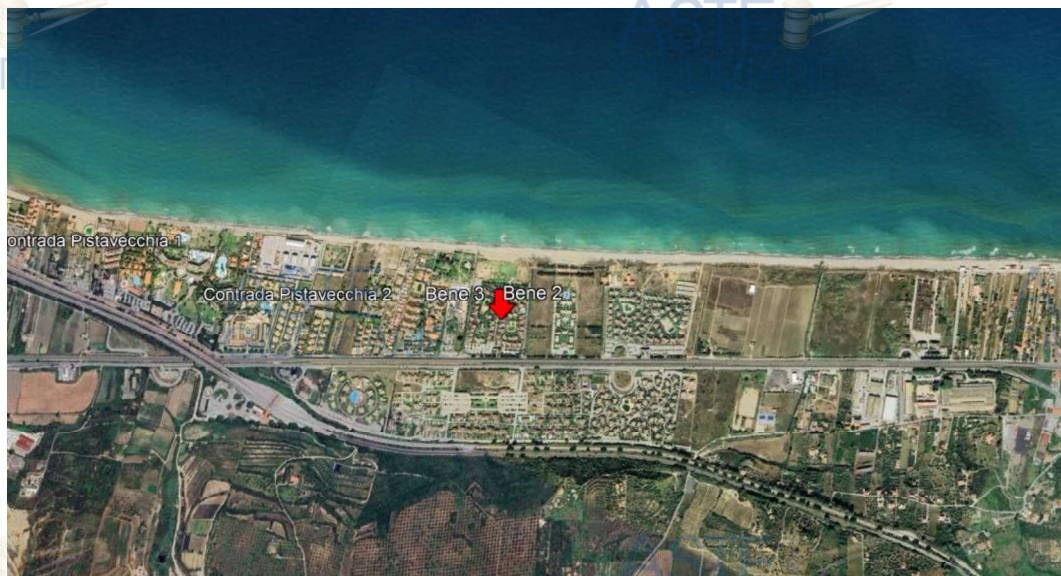


FIGURA 3-INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI NN. 2, 3



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



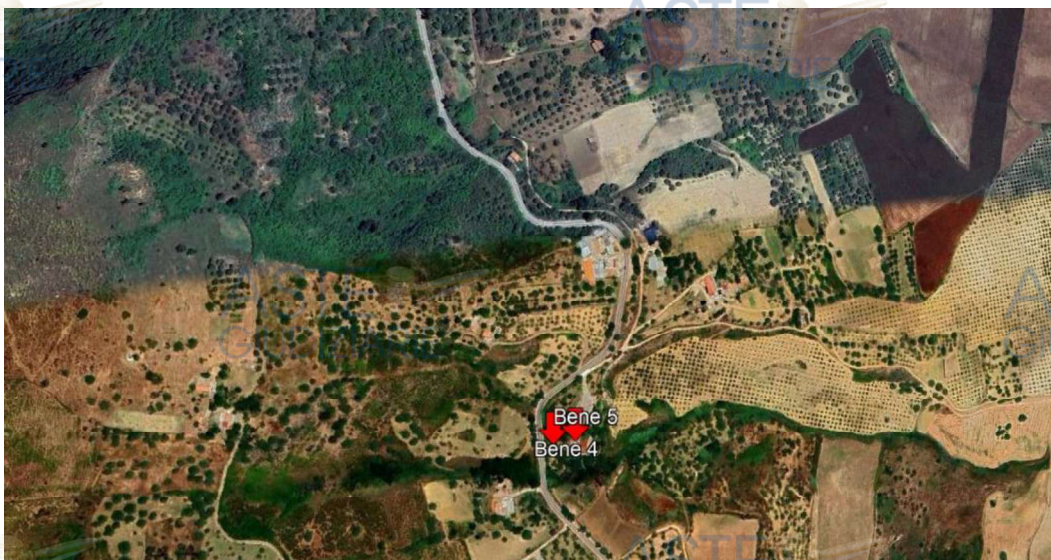


FIGURA 5-INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI NN. 4, 5

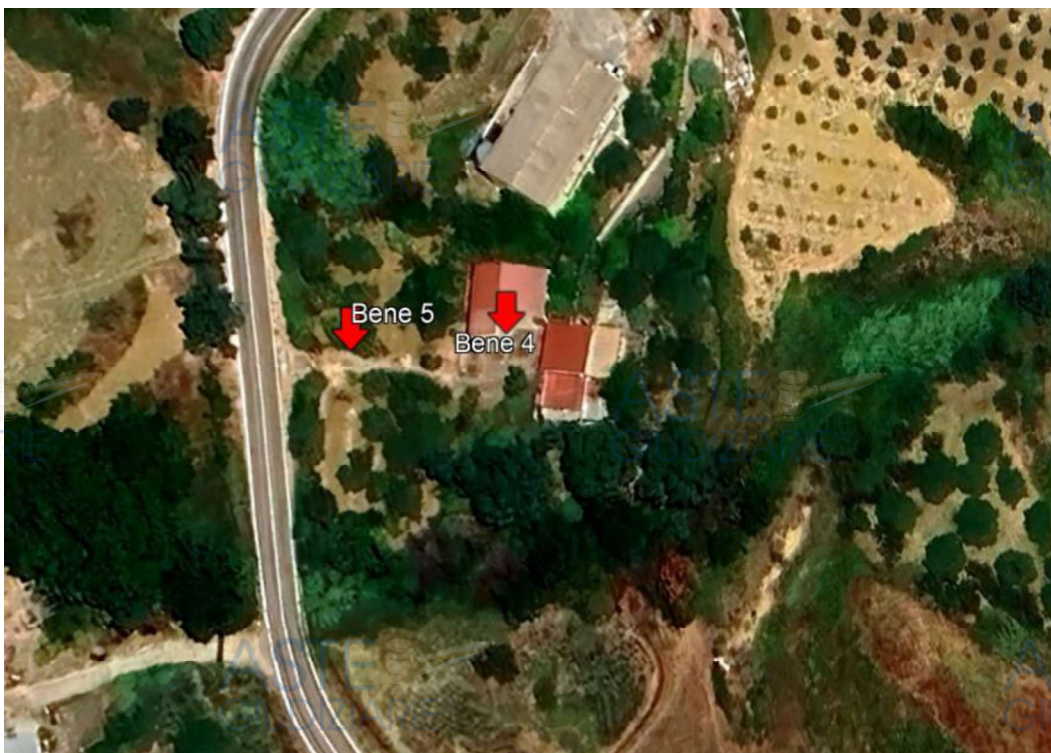


FIGURA 6 – VISTA AEREA DEI BENI NN. 4, 5



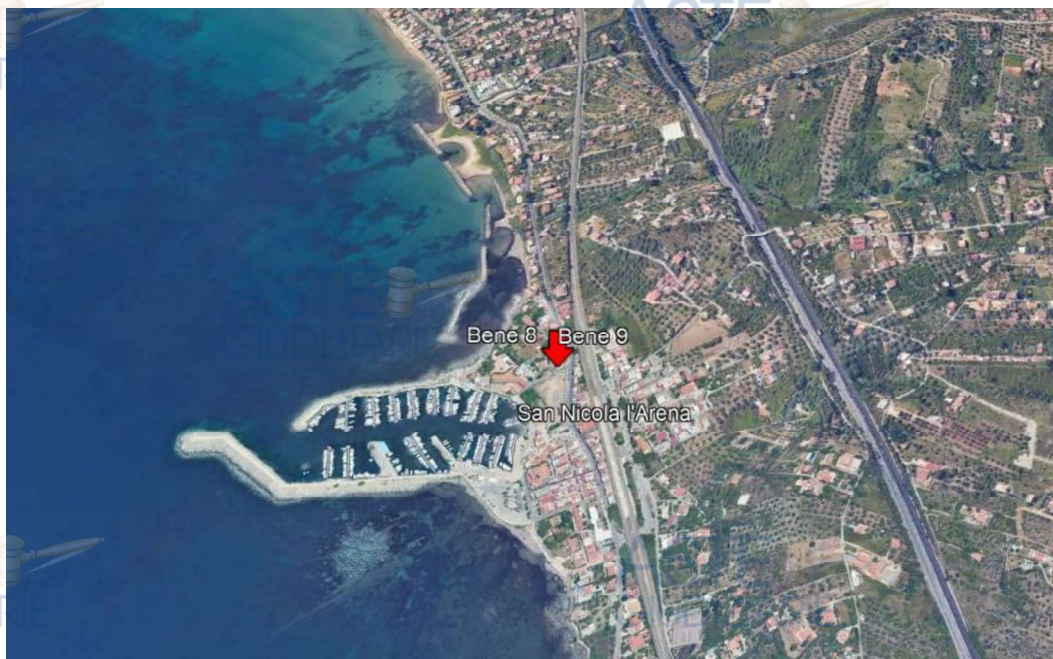


FIGURA 7-INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI NN. 8, 9



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



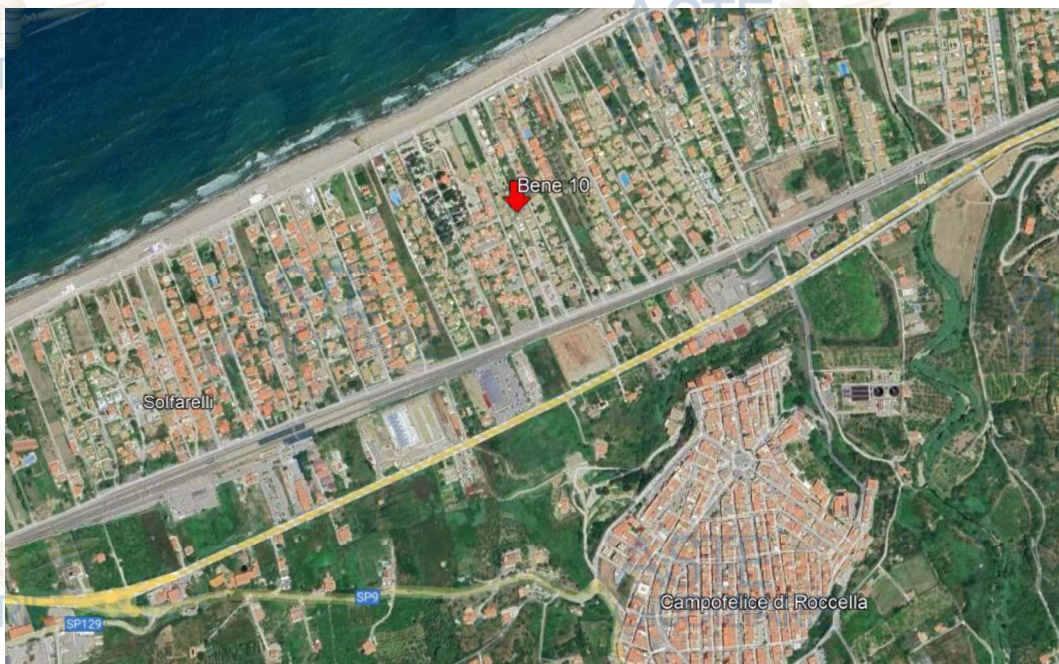


FIGURA 9 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL BENE N.10



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.lla 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.lla 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.lla 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.lla 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.lla 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.lla 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.lla 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.lla 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.lla 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.lla 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 dai seguenti beni:

- **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.lla 1957, sub 205.

#### 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 3** oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti:

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

Il **Bene 3** viene posto in vendita per i seguenti diritti:

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

#### CONFINI

Il bene pignorato è costituito dall'appartamento e dalla corte esterna.

L'appartamento confina per tre lati (Sud, Est, Ovest) con la corte annessa all'appartamento al piano terra, identificato con il subalterno 202; per il quarto lato (Nord) con la scala comune che lo collega all'appartamento situato sullo stesso piano.

La corte confina ad Ovest con la stradella condominiale; a Sud confina con il sub 208 e a Est confina con la corte di pertinenza dell'appartamento al piano terra identificato con il subalterno 202.

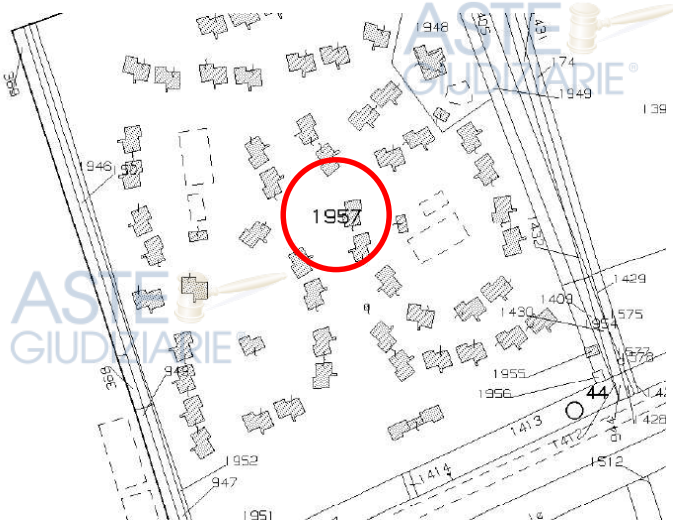


FIGURA 11 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



FIGURA 12 - SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CON IMMAGINE SATELLITARE

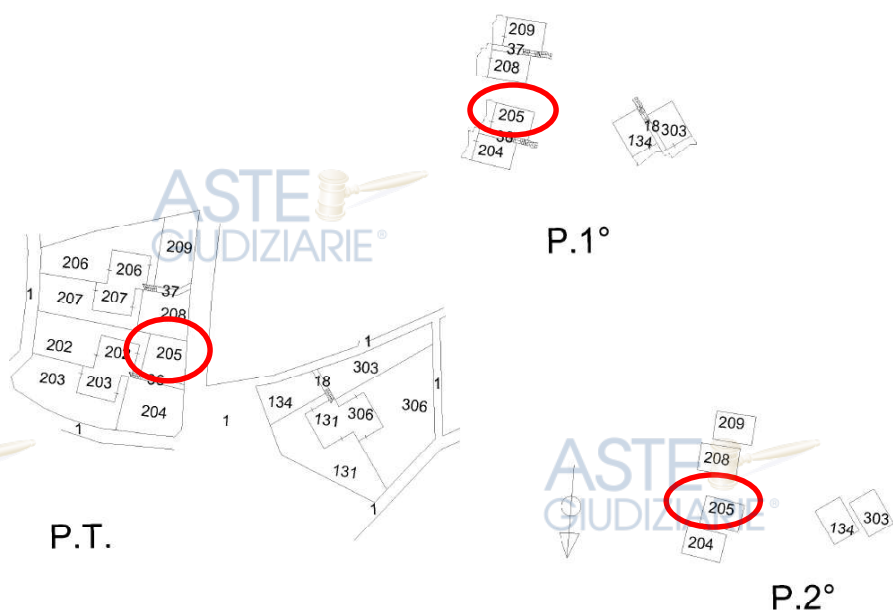


FIGURA 13 - ELABORATO PLANIMETRICO



Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	41,50	1	41,50	2,55	1°
Balconi	19,25	0,30	5,77	-	1°
Corte esterna	41,50	0,10	4,15	-	T
	24,50	0,02	0,49	-	T
Residenziale	41,50	0,5	20,75	H max 2,16	2°
				H min 0,52	
Superficie convenzionale complessiva:			72,66 mq		

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.

BENE N°3

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 03.10.2003 al 28.04.2010	<p><b>***OMISSIS***</b> Nata a BAGHERIA (PA) il 20/05/1959 Proprietà 1/8</p> <p><b>***OMISSIS***</b> Nata a BAGHERIA (PA) il 24/12/1963 Proprietà 1/8</p> <p><b>***OMISSIS***</b> Nato a BAGHERIA (PA) il 09/07/1961 Proprietà 1/8</p> <p><b>***OMISSIS***</b> Nata a BAGHERIA (PA) il 10/08/1937 Proprietà 2/8</p> <p><b>***OMISSIS***</b> Nato a ALCAMO (TP) il 03/06/1950 Proprietà 1/8</p> <p><b>***OMISSIS***</b> Nato a ALCAMO (TP) il 19/06/1952 Proprietà 1/8</p> <p><b>***OMISSIS***</b> Nata a ALCAMO (TP) il 24/08/1935 Proprietà 1/8</p>	<p><b>Catasto Terreni</b> Fg 2 P.lla 1151, VIGNETO, Classe 3 Are 73 Ca.17 Reddito Dominicale di Euro 83,14 Reddito Agrario di Euro 26,45</p>	<p>FRAZIONAMENTO del 03/10/2003 Pratica n. 431976 in atti dal 03/10/2003 (n. 431976.1/2003)</p>
Dal 28.04.2010 al 07.09.2011	<p><b>***OMISSIS***</b> Nato a BAGHERIA (PA) il 09/07/1961 Proprietà 2/8</p>	<p><b>Catasto Terreni</b> Fg 2 P.lla 1151, VIGNETO, Classe 3 Are 73 Ca.17 Reddito Dominicale di Euro 83,14 Reddito Agrario di Euro 26,45</p>	<p>Atto del 28/04/2010 Pubblico ufficiale GRIMALDI AGOSTINO Sede TERMINI IMERESE (PA) Repertorio n. 68230 - DIVISIONE A STRALCIO</p>

	<p>***OMISSIS*** Nata a BAGHERIA (PA) il 20/05/1959 Proprietà 2/8</p> <p>***OMISSIS*** Nata a BAGHERIA (PA) il 24/12/1963 Proprietà 2/8</p> <p>***OMISSIS*** Nata a ALCAMO (TP) il 24/08/1935 Proprietà 2/8</p>		(Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 18793.2/2010 Reparto PI di PALERMO in atti dal 17/05/2010
Dal 07.09.2011 al 26.02.2013	<p>***OMISSIS*** Sede in CALTANISSETTA- Proprietà 4/4</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fg 2 P.lla 1151, VIGNETO, Classe 3 Are 73 Ca.17 Reddito Dominicale di Euro 83,14 Reddito Agrario di Euro 26,45</p>	<p>Atto del 07/09/2011 Pubblico ufficiale GRIMALDI AGOSTINO Sede TERMINI IMERESE (PA) Repertorio n. 68972 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 33350.1/2011 Reparto PI di PALERMO in atti dal 27/09/2011</p>
Dal 26.02.2013 al 29.05.2013	<p>***OMISSIS*** Sede in CALTANISSETTA- Proprietà 1/1</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fg 2 P.lla 1941, SEMINATIVO, Classe 3 Are 68 Ca.21 Reddito Dominicale di Euro 21,14 Reddito Agrario di Euro 6,34</p>	<p>FRAZIONAMENTO del 26/02/2013 Pratica n. PA0059651 in atti dal 26/02/2013 presentato il 25/02/2013 (n. 59651.1/2013)</p>
Dal 29.05.2013 al 27.12.2019	<p>***OMISSIS*** Sede in CALTANISSETTA- Proprietà 1/1</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg 2 P.lla 1957 Sub. 205, A7, Classe 4, vani 3, Rendita di Euro 302,13 Viale Delle Tribune Della Targa Florio n. 11 Piano T-1-2</p>	<p>UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 29/05/2013 Pratica n. PA0155881 in atti dal 29/05/2013 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2425.1/2013)</p>
Dal 27.12.2019 al 06.02.2015	<p>***OMISSIS*** Residente in CACCAMO (PA) (CF ***OMISSIS***) Usufrutto 1/1</p> <p>***OMISSIS*** Nata a TERMINI IMERESE il 27/03/2001 Nuda proprietà 1/1</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg 2 P.lla 1957 Sub. 205, A7, Classe 4, vani 3, Rendita di Euro 302,13 Viale Delle Tribune Della Targa Florio n. 11 Piano T-1-2</p>	<p>Atto del 27/12/2019 Pubblico ufficiale ROMANO CECILIA CLAUDIA Sede CALTANISSETTA (CL) Repertorio n. 6919 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.46054.1/2019 Reparto PI di PALERMO in atti dal 30/12/2019</p>
Dal 06.02.2015 al 09.11.2015	<p>***OMISSIS*** Residente in CACCAMO (PA) (CF ***OMISSIS***) Usufrutto 1/1</p> <p>***OMISSIS*** Nata a TERMINI IMERESE il 27/03/2001 Nuda proprietà 1/1</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg 2 P.lla 1957 Sub. 205, A7, Classe 4, vani 3, Rendita di Euro 302,13 Viale Delle Tribune Della Targa Florio n. 11 Piano T-1-2</p>	<p>VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2015 Pratica n. PA0071442 in atti dal 06/02/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 48397.1/2015)</p>
Dal 09.11.2015 ad oggi	<p>***OMISSIS*** Residente in CACCAMO (PA) (CF ***OMISSIS***) Usufrutto 1/1</p> <p>***OMISSIS*** Nata a TERMINI IMERESE il 27/03/2001</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg 2 P.lla 1957 Sub. 205, A7, Classe 4, vani 3, superficie catastale mq.66 Rendita di € 302,13 Viale Delle Tribune Della Targa Florio n. 11 Piano T-1 - 2</p>	<p>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.</p>



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 cespite pignorato.

## DATI CATASTALI

### BENE N°3

#### Catasto fabbricati (CF)

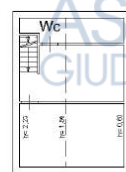
Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	1957	205		A7	4	3 vani	Totale: 66 m <sup>2</sup>	€ 302,13	T-1-2	-	

### **Corrispondenza catastale**

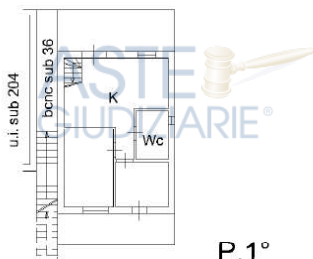
Si riferisce che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento permettono l'univoca identificazione del cespite.

Nel corso del sopralluogo si è avuto modo di appurare l'attuale consistenza dei luoghi. Dal confronto della planimetria catastale con quanto rilevato in sede di sopralluogo si sono rilevate alcune difformità rispetto alla corte esterna che allo stato presenta una tettoia, usata come riparo per una cucina esterna in muratura, ed una dependance in legno che non sono riportate anche nella planimetria catastale

Per una visione di maggior dettaglio si rimanda alle planimetrie catastali ed alle tavole B e C di confronto planimetria catastale con rilievo stato di fatto in allegato.



P.2°

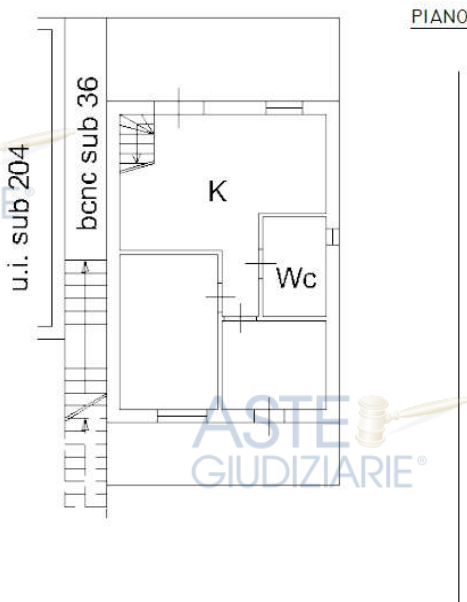


P.1°  
h= 2,64



P.T.

FIGURA 14 - PLANIMETRIA CATASTALE



PIANO PRIMO

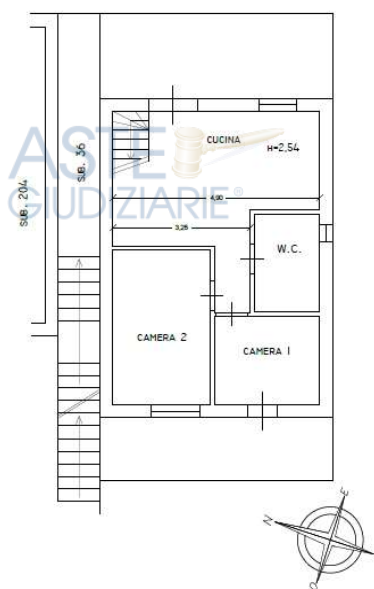


FIGURA 15 - CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE CON STATO DI FATTO P1



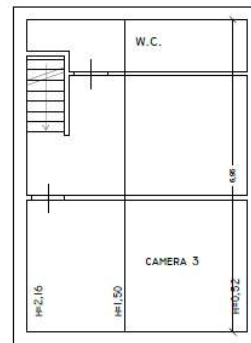
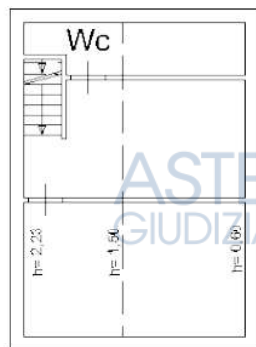


FIGURA 16 - CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE CON STATO DI FATTO P2

## STATO CONSERVATIVO

### BENE N°3

Il bene 3 è in un buono stato conservativo, con un buon livello di manutenzione che garantisce funzionalità. Le rifiniture interne sono state realizzate con buoni materiali. L'immobile è pronto all'uso, essendo dotato di tutte le caratteristiche necessarie per soddisfare le esigenze di chi lo abiterà. Le finiture interne sono state realizzate con attenzione. La proprietà è completa di tutti gli impianti e le dotazioni necessarie per l'abitabilità, inclusi impianto elettrico ed idrico, rendendola pronta a essere abitata senza necessità di interventi. In generale, l'immobile gode di un buon mantenimento e si presenta in ottime condizioni.

## PARTI COMUNI

### BENE N°3

Dal titolo di proprietà risulta, in primo luogo, che il **subalterno 36** è da considerarsi parte comune, in quanto costituisce la scala di accesso con i relativi passaggi comuni esclusivamente con l'appartamento situato al primo piano e ad esso complanare.

Inoltre, sempre dal titolo di proprietà si individuano le seguenti parti comuni:

- **Sub n. 1**, bene comune non censibile (corte, camminamento, aiuole, stradelle, pozzo, locale vasche ed autoclave) comune ai sub dal n. 60 al n. 122, 124, 125, dal 127 al 149, **dal 151 al 218**, dal 222 al 288;
- **Sub nn. 63, 290, 291, 292 e 293** (parcheggi);
- **Sub n. 56 BCC** (Reception) comune ai sub dal n. 65 al n. 125, dal 127 al 149, **dal 151 al 218**, dal 222 al 288;

- **Sub n. 57 BCC** (Pizzeria) comune ai sub dal n. 65 al n. 125, dal 127 al 149, **dal 151 al 218**, dal 222 al 288;
- **Sub nn. 58 e 59 BCC** (Piscine) comuni ai sub dal n. 65 al n. 125, dal 127 al 149, **dal 151 al 218**, dal 222 al 288;

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### BENE N° 3

Sebbene il subalterno 36 sia identificato come parte comune, tale comunione è limitata esclusivamente solo a due unità immobiliari (sub 204 e sub 205). L'utilizzo che ne fanno i rispettivi comproprietari assume, di fatto, la natura di una servitù di passaggio reciproca.

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

### BENE N° 3

Il bene oggetto di perizia si trova nel comune di Campofelice di Roccella, precisamente in Viale delle Tribune della Targa Florio n. 11, ed è censito al catasto al foglio 2, particella 1957, sub 205. Si sviluppa su due piani e fa parte dello stesso residence "Centouno Pini" in cui è ricompreso anche il bene 2, una struttura ben curata che offre ai suoi residenti numerosi comfort, tra cui due piscine, accesso diretto alla spiaggia del complesso.

La disposizione dell'immobile è molto simile a quella del bene 2 descritto in precedenza, poiché posizionato in modo adiacente a quest'ultimo, più in particolare sulla destra. Entrando nell'area di accesso, che è condivisa con l'altro immobile, si trova un cancelletto che conduce a un piacevole spazio esterno, dove, a destra, a differenza del bene 2 che presentava l'alternanza di zone pavimentate in mattoni e prato, questo è interamente pavimentato, con una cucina esterna in muratura coperta da una tettoia in legno.

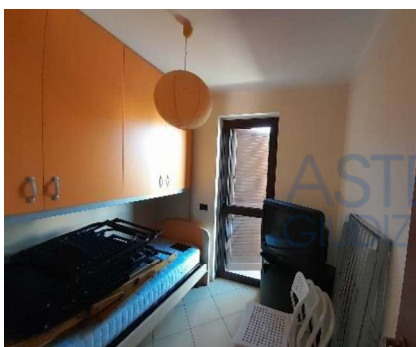
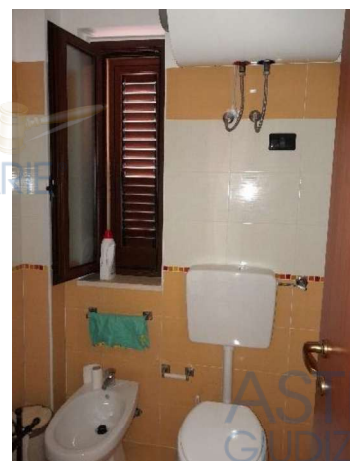
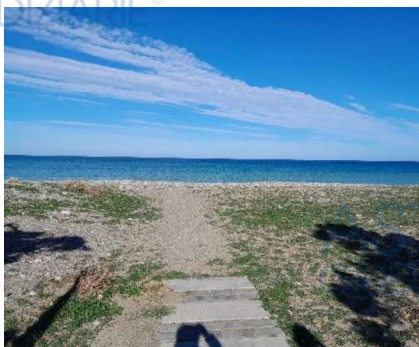
Proseguendo lungo il percorso, una comoda rampa di scale porta al terrazzino, che è in comune con l'altra unità, bene 2 oggetto della medesima esecuzione, e si affaccia sulla parte anteriore dell'edificio, consentendo l'ingresso nell'abitazione. Pur mantenendo una configurazione simile a quella del bene 2, ciascuno di essi è autonomo e separato, garantendo così privacy e indipendenza a ciascuna delle unità abitative.

Al piano inferiore, l'ingresso conduce direttamente a un piccolo ma luminoso ambiente che unisce la cucina e il salone. Dal salone si accede a una stanza da letto matrimoniale e a una piccola stanzetta, che può essere utilizzata come studio o come camera per ospiti, ben illuminata grazie alla presenza di finestre che garantiscono una buona ventilazione e luminosità. Il piano inferiore è completato da un bagno, dotato di sanitari essenziali e una doccia incassata nel muro in modo da ottimizzare lo spazio.

Al piano superiore, vano sottotetto accessibile tramite una scala in legno situata nella zona cucina, si trovano due ulteriori stanze e un bagno, tutti e tre caratterizzati dal tetto spiovente e illuminati da aperture a soffitto tipo *Velux*, che offrono una luce naturale diffusa e ne consentono l'aerazione. Gli ambienti del piano presentano un'altezza ridotta.

Infine, l'immobile risulta essere ben climatizzato, grazie alla presenza di due condizionatori: uno al piano inferiore e uno al piano superiore.





## STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N°3

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore che lo utilizza unitamente ai propri familiari.

## PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N°3:

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 26.02.1961 al 28.04.2010	***OMISSIS*** Nato ad Alcamo il 19 giugno 1952 ***OMISSIS*** Nato ad Alcamo il 03 giugno 1950 ***OMISSIS*** Nata a Bagheria il 10 agosto 1937	Dott. Michele Margiotta	26.02.1961	21216	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Registro Gen.	Registro Part.
			27.02.1961	6151	5057
Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 28.04.2010 al 07.09.2011	***OMISSIS*** Nata a Alcamo (TP) il 24 agosto 1935 (C.F. ***OMISSIS***)  ***OMISSIS*** Nato a Palermo il 9 luglio 1961 (C.F. ***OMISSIS***)  ***OMISSIS*** Nata a Palermo il 24 dicembre 1963 (C.F. ***OMISSIS***)  ***OMISSIS*** Nata a Palermo il 20 maggio 1959 (C.F. ***OMISSIS***)	Dott. Agostino Grimaldi	28.04.2010	68230	17711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Registro Gen.	Registro Part.
			17.05.2010	29143-44	18793-94
Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 07.09.2011 al 27.12.2019	***OMISSIS***  Con sede in Caltanissetta (C.F. ***OMISSIS***)  Proprietà per 1/1	Dott. Grimaldi Agostino	07.09.2011	68972	18186
		Trascrizione			
		Presso	Data	Registro Gen.	Registro Part.



	Fg 2 p.lle 1157 - 1414 - 1151 - 1153 - 1155 - 1403 - 1407 - 1411 - 1413 - 1402 - 1406 e 1410		27.09.2011	46079	33350,
Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Romano Cecilia Claudia	27.12.2019	6919	4312
		Trascrizione			
Dal 27.12.2019 ad oggi	<b>***OMISSIS***</b> Residente in CACCAMO (PA) (CF <b>***OMISSIS***</b> ) Usufrutto per 1/1 <b>***OMISSIS***</b> Nata a TERMINI IMERESE il 27/03/2001 Nuda proprietà 1/1 Fg 2 p.la 1957 sub 205	Presso	Data	Registro Gen.	Registro Part.
			30.12.2019	59718	46054

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N°3

#### 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 e **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** nato a Caccamo (PA) il 13.06.1963

#### Trascrizioni

- Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto in data 09.08.2024 ai nn. 40688/32952

Derivante da verbale di pignoramento immobili del 22.06.2024 rep. n° 1491

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

Contro **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** nato a Caccamo (PA) il 25.10.1969 e **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** nato a Caccamo (PA) il 13.06.1963

- 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 6.11.1966

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].

Il bene ricade in zona omogenea "C3" (turistico alberghiera) del Programma di Fabbricazione del Comune, approvato con D.A. n°111 del 24.04.1976.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Il bene in esame, così come risulta dall'atto di compravendita, è stato realizzato in forza e in conformità ai seguenti atti e provvedimenti urbanistico-edilizi:

- convenzione di lottizzazione con atto in notaio Girolamo Tripoli da Bagheria del 6 ottobre 2000, rep. n. 41428, ivi registrato il 13/10/2000 al n. 1099 e trascritta a Palermo il 26/10/2000 ai nn. 40696/299986;
- convenzione di lottizzazione con atto in notaio Agostino Grimaldi da Termini Imerese del giorno 8 settembre 2010, rep. n. 68.148 ivi registrato il 30/09/2010 al n. 889;
- parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. 1385/TUP del 16/09/2009;
- parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. 1450/TUP del 28/09/2009;
- parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. 2801/P del 19/04/2010;
- autorizzazione comunale n. 117/2010 del 21/09/2010 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella inerente alle opere di urbanizzazione;
- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella n. 16/2010 del 22/09/2010;
- comunicazione inizio lavori alla data del 30/09/2010;
- autorizzazione Comunale n. 154/2012 del 24/10/2012 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella inerente la variante dell'edificio "tipologia 1";
- concessione edilizia in variante rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella n. 17/2012 del 24/10/2012;
- autorizzazione comunale n. 22/2013 del 15/02/2013 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella;
- comunicazione fine lavori del 03/06/2013, prot. 0011971;
- attestazione di conformità urbanistica rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella, prot. n. 8711/2006 del 18/03/2013, attestante "che il complesso turistico residenziale in ambito chiuso" è stato realizzato in conformità alle dette Concessioni Edilizie n. 16/2010 e n. 17/2012;
- attestato di conformità rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 28 della legge 64/74 in data 28/10/2013 prot. 316040;
- certificato di agibilità n. 34/2013 rilasciato dal Comune di Campofelice di Roccella in data 6 novembre 2013 a seguito di richiesta presentata in data 03/06/2013 prot. n. 0011988.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria urbanistica contenuta nella Tav. 2 della concessione edilizia n. 16/2010, emergono alcune difformità relative alla distribuzione degli spazi interni. Inoltre, effettuando delle misurazioni dirette, è emerso che l'altezza di interpiano del piano primo risulta inferiore ai requisiti igienico sanitari richiesti dalla norma, ossia dal DM del 05 Luglio 1975. In particolare, tramite misurazioni dirette si è rilevato che l'altezza di interpiano si attesta intorno alla misura di 2,55 mt. Tale altezza è anche inferiore a quanto dichiarato nei progetti assentiti. Alla luce delle recenti modifiche e semplificazioni introdotte in ambito urbanistico dal D.L. 69/2024, convertito con



legge 105/2024, recepita in Sicilia con la Legge Regionale 27/2024, sono state introdotte delle nuove soglie di tolleranza fino al 6% che ove attuabile al caso in esame potrebbero fare salva l'attuale destinazione abitativa dell'unità immobiliare senonché le Linee Guide del MIT hanno chiarito che in materia di requisiti igienico-sanitari la tolleranza ammessa resta ferma al 2% e quindi non bastevole a legittimare la minore altezza utile interna rilevata. Non si esclude che in futuro possano essere mosse delle altre deroghe, ma allo stato risulta che l'immobile non possiede i requisiti minimi che ne garantiscano l'abitabilità. Al riguardo è comunque doveroso evidenziare come l'autorizzazione di abitabilità è stata già rilasciata anche per l'immobile in esame ma questa è basata su atti e presupposti errati, quindi potrebbe essere annullata in qualsiasi momento nel caso di verifiche da parte dell'amministrazione.

Pertanto, è doveroso che l'eventuale acquirente valuti adeguatamente le conseguenze della difformità riscontrata e sia consapevole che per quanto allo stato l'immobile detiene l'autorizzazione di abitabilità questa è valida solo formalmente, è basata su presupposti errati e potrebbe essere revocata in qualsiasi momento da parte del Comune.

Sarà comunque possibile legittimare le difformità riscontrate, dovendo però procedere con un Accertamento di Conformità Urbanistica ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, con costi che possono in questa sede stimarsi in € 4.000,00 e traguardando comunque una destinazione a magazzino.

Altra soluzione praticabile, rispetto al declassamento formale da abitazione a magazzino, è quella di sostituire il solaio esistente con uno di spessore minore. Ciò, per quanto sia possibile sfruttando le nuove tecnologie offerte dal mercato, implica l'accollo di spese notevoli sia per la demolizione del solaio esistente che per la realizzazione di quello nuovo.

Oltre quanto sopra, per quanto attiene la corte esterna è stata rilevata la presenza di una tettoia e di una dependance di cui bisognerà prevederne la rimozione trasformando la tettoia in pergola ed eliminando la dependance che per superficie e volume rappresenta un manufatto sottoposto alle norme edilizie ed urbanistiche. Il costo per riportare il tutto ad uno stato legittimo, viene previsto in € 1.000,00.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

I beni sono inseriti all'interno di un residence in condominio la cui amministrazione è affidata al Dott. Gaetano Rizzo. Sulla base dell'estratto conto ricevuto, si è verificato che al 31.12.2024 i ratei per la ordinaria e straordinaria manutenzione risultavano in regola.

Per quanto attiene alle spese di gestione ordinaria, il condominio ammonta a circa 1.500,00 €/anno ed include anche l'accesso ai servizi comuni quali le piscine.



Il lotto è così costituito:

- **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.lla 1957, sub 205.

### CRITERIO DI FORMAZIONE DEI LOTTI

Nella formazione del lotto si è tenuto conto che il bene n.3 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 di Piana Calzata del Comune di Campofelice di Roccella, il valore unitario lordo proposto dall'OMI per "Abitazioni in 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 tre sono:

- K1 = K2 = K3 = K7 = 1,00
- K4 = 1,10 per tenere conto dei servizi comuni in dotazione all'immobile, quali ampia disponibilità di parcheggio, piscine, accesso diretto alla spiaggia.
- K5 = 1,10 per tenere conto della incidenza positiva prodotta da una superficie commerciale inferiore ai 100 mq
- K6 = 1,05 per tenere conto della vista predominante che consente anche un'adeguata ventilazione naturale

Il valore unitario così determinato risulta pari a:

$$€ 1.850,00 * 1 * 1,10 * 1,10 * 1,05 = 2.350,42 €/mq$$

In conformità a quanto disposto dal DPR 138/98 la superficie commerciale del lotto, così per come determinata nella sezione dedicata, è pari a 73,00 mq circa.

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

$$€ 2.350,42 €/mq * 73,00 mq = 171.580,66 € \cong 171.600,00 €$$

Tenuto conto di quanto espresso nella sezione dedicata alla regolarità edilizia, e ciò con riferimento all'altezza utile interna dei locali di piano primo la quale è risultata inferiore a quella minima richiesta ai sensi del DM del 05 luglio 1975, è doveroso applicare una riduzione del prezzo contemperando da un lato la carenza riscontrata, la quale limiterà il pieno sfruttamento dell'immobile e la sua futura commerciabilità, e dall'altro la possibilità comunque di un utilizzo dell'immobile per gli usi desiderati e residenziali fino all'annullamento dell'abitabilità esistente.

Per tenere conto delle criticità esposte nella sezione dedicata alla regolarità edilizia ed alle limitazioni d'uso e di commerciabilità conseguenti alla ridotta altezza interna dei locali ed inferiori ai requisiti minimi richiesti per l'abitabilità, al prezzo di vendita sopra indicato andrà applicata una riduzione del 30% e ciò in modo da mediare gli effetti negativi prodotti dalle limitazioni segnalate con la possibilità comunque di un utilizzo attuale e futuro che potrebbe protrarsi anche nel tempo.

Tenuto conto di tutto quanto sopra, il giusto prezzo risulta pari a:

$$€ 171.600,00 * (1-0,3) = € 120.120,00$$

A questo punto, bisogna precisare che in vendita è il solo diritto di usufrutto mentre la nuda proprietà non sarà oggetto di trasferimento.

Il debitore esecutato è beneficiario del diritto di usufrutto il quale andrà posto in vendita alle condizioni attuali, ossia considerato che il debitore è un soggetto di 56 anni, verrà valutato il valore del diritto di usufrutto per n.26 anni come da tabelle Istat.

Così facendo, il valore **dell'usufrutto posto in vendita è pari a: € 78.078,00**

## 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>78.078</b>	€
Aggiornamenti catastali	- 500	€
Costi regolarizzazione urbanistica	- 4.000	€
Sub Totale a)	<b>€ 73.578</b>	€
Rischio assunto per mancata garanzia (15% di 73.578)	- 11.037	€
Sub Totale b)	<b>€ 62.541</b>	€
Arrotondamento	-41,00	€
Valore Finale di Stima	<b>€ 62.500</b>	€

**VALORE FINALE DI STIMA LOTTO QUATTRO: € 62.500,00**

\*\*\*\*\*

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



## ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente i seguenti elaborati e documenti.

### **Lotto Quattro**

#### **BENE N° 3**

03.01\_Stralcio satellitare

03.02\_Estr. di mappa

03.03\_Sovrap. \_EDM con Imm. satell.

03.04\_PLN\_catastale fg 2 p.lla 1957 sub 205

03.05\_Doc. Fotografica bene 3

03.06\_Titolo di proprietà p.lla 1957 sub 205

03.07\_Elaborato planimetrico

03.08\_Elenco subalterni

03.09\_Tav\_A \_rilievo stato di fatto

03.10\_Tav\_B\_Cfr pln cat. e stato di fatto\_P1

03.11\_Tav\_C\_Cfr pln cat. e stato di fatto\_P2

03.12\_Tav\_D\_Cfr pln urb. e stato di fatto\_P1

03.13\_Tav\_E\_Cfr pln urb. e stato di fatto\_P2

03.14\_Visura storica fg 2 p.lla 1957 sub 205

03.15\_Autorizzazione edilizia n.117-2010

03.16\_Concessione edilizia n.16-2010

03.17\_Concessione edilizia n.17-2012

03.18\_Autorizzazione edilizia 154-2012

03.19\_Autorizzazione edilizia n.22-2013

03.20\_Autorizzazione di agibilità n.34-2013

03.21\_Geopoi

03.22\_Aggiornamento ispezione ipotecaria \*\*\*OMISSIS\*\*\*