

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 TRE	11
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	11
TITOLARITÀ	11
CONFINI	11
CONSISTENZA	13
CRONISTORIA DATI CATASTALI	13
DATI CATASTALI	15
STATO CONSERVATIVO	17
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	24
STIMA LOTTO TRE	25
CRITERIO DI FORMAZIONE DEI LOTTI	25
STIMA DEL COMPENDIO	25
DEPREZZAMENTI	26
VALORE FINALE DI STIMA LOTTO TRE: € 100.000,00	27
ELENCO ALLEGATI	28

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, 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.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

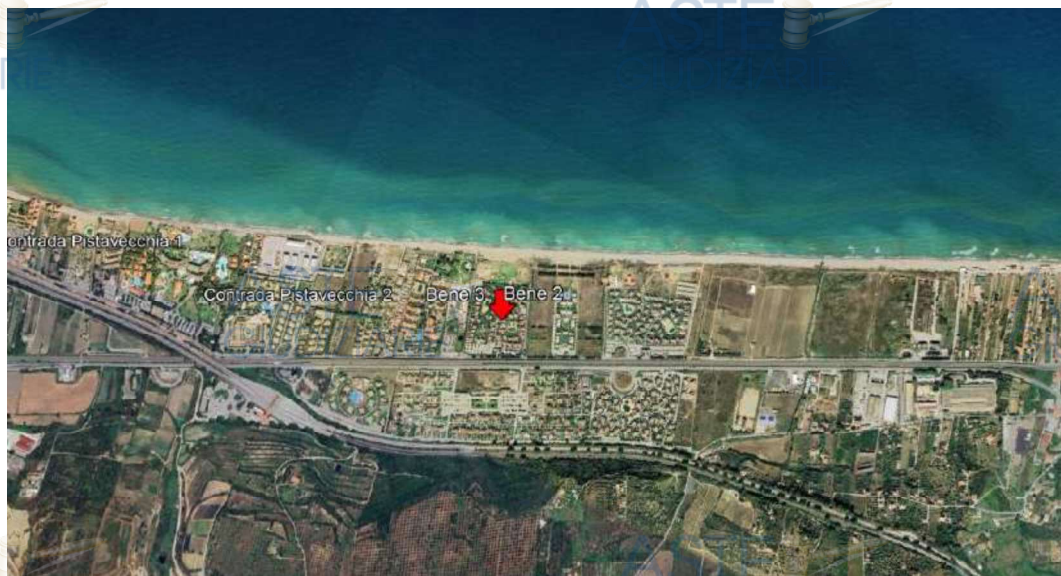


FIGURA 3-INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI NN. 2, 3



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

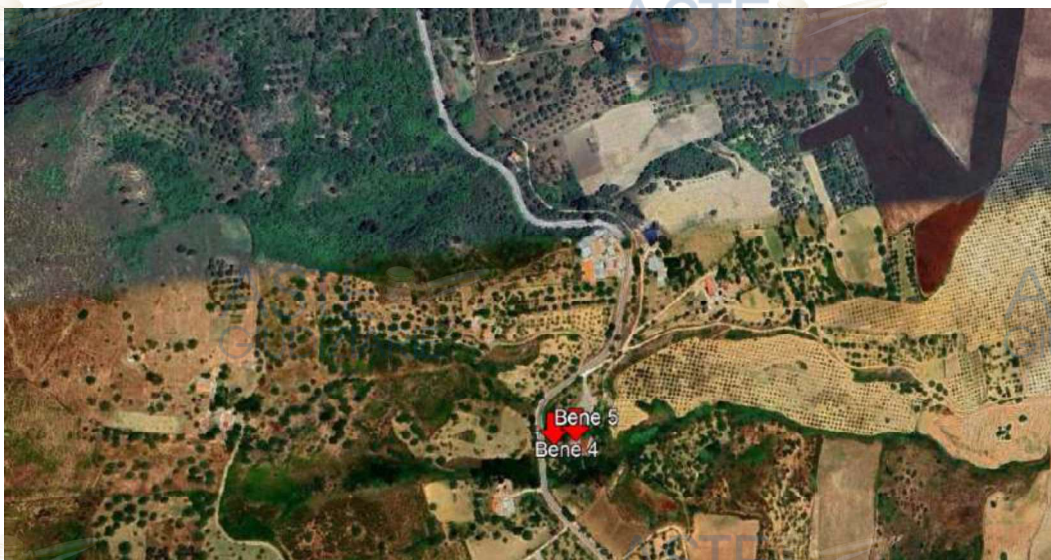


FIGURA 5-INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI NN. 4, 5

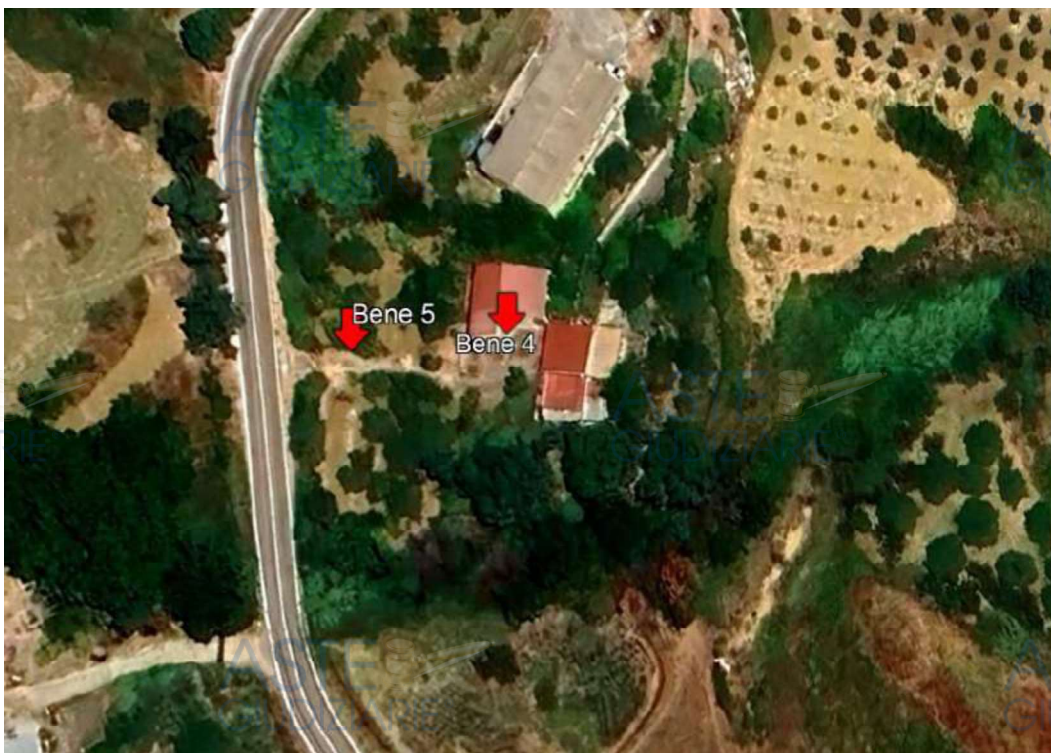


FIGURA 6 – VISTA AEREA DEI BENI NN. 4, 5

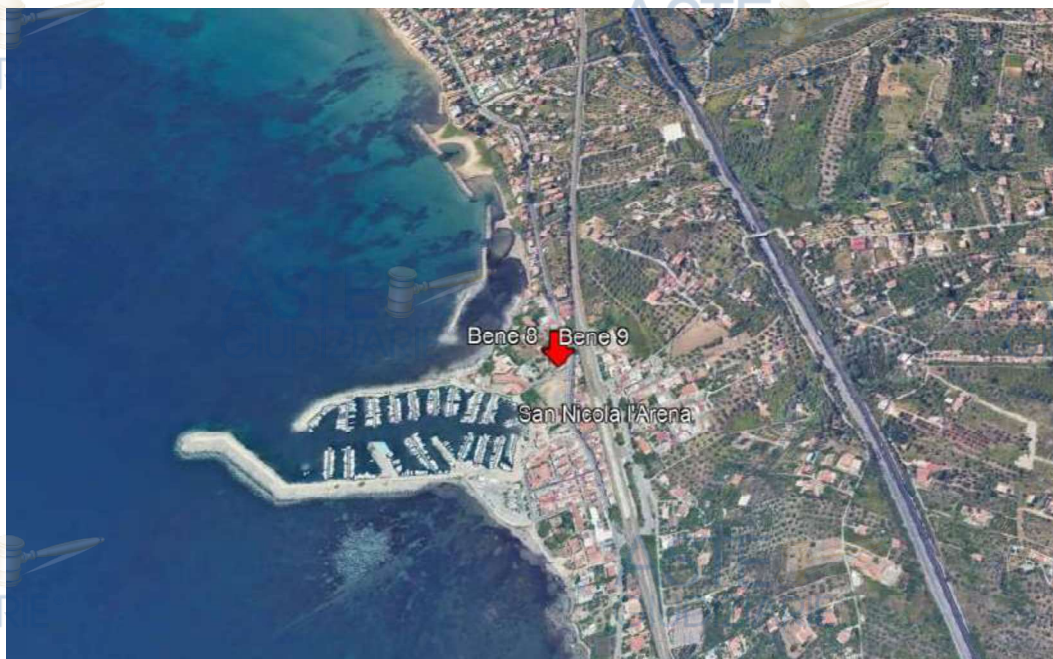


FIGURA 7-INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI NN. 8, 9



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

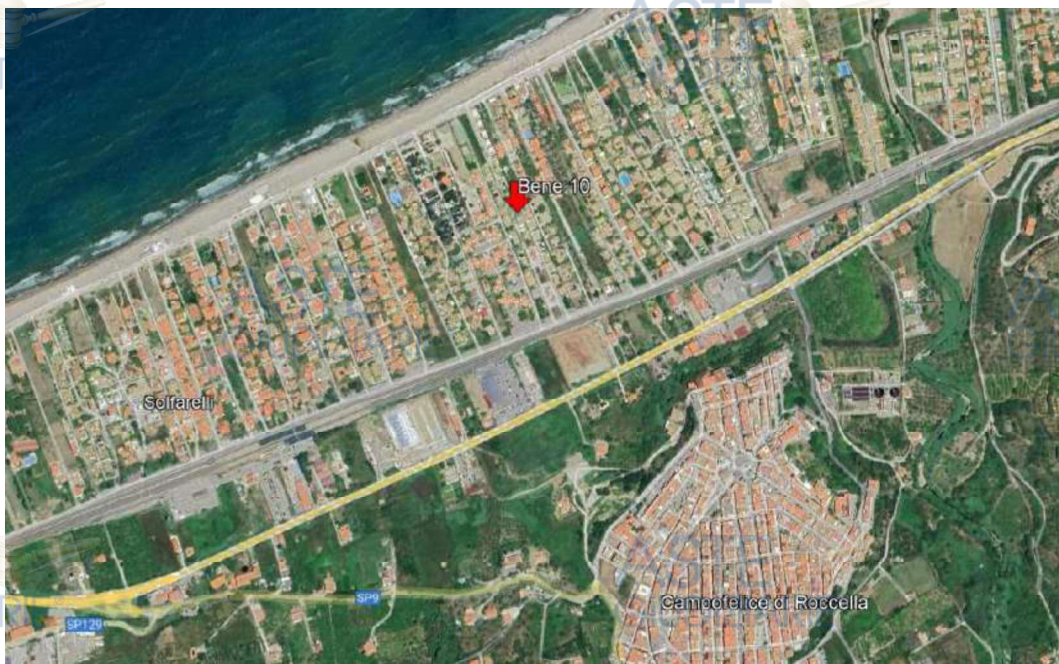


FIGURA 9 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL BENE N.10

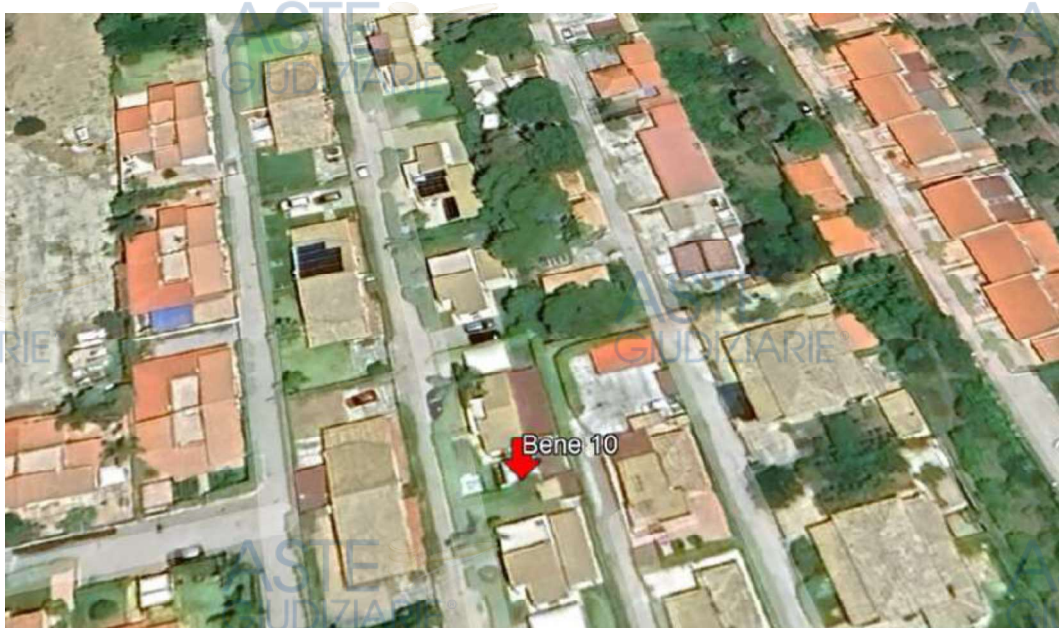


FIGURA 10 – VISTA AEREA DEL BENE N. 10

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.

LOTTO TRE

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **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;

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 2** oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

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

Il **Bene 2** viene posto in vendita per il seguente diritto:

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

CONFINI

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

L'appartamento confina con aria sovrastante la corte annessa al subalterno 203 per due lati; con aria sovrastante la corte di pertinenza del bene per il lato Ovest; per il quarto lato (Sud) con la scala comune che lo collega all'appartamento situato sullo stesso piano.

La corte confina su due lati (Nord, Ovest) con la stradella condominiale; a Sud confina con il passetto di accesso alla scala che conduce al primo piano; e a Est confina con la corte di pertinenza dell'appartamento al pin oa terra, anch'esso identificato con il subalterno 203.

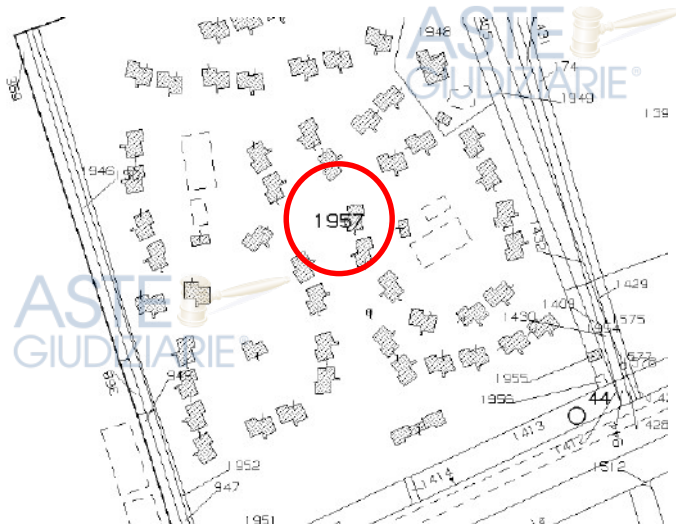


FIGURA 11 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



FIGURA 12 - SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CON IMMAGINE SATELLITARE

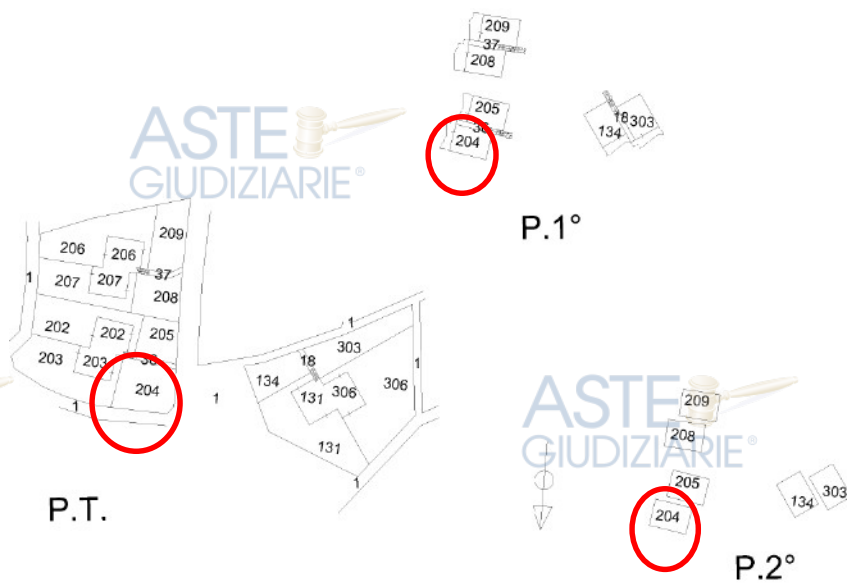


FIGURA 13 - ELABORATO PLANIMETRICO

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	41,50	1	41,50	2,54	1°
Balconi	21,95	0,30	6,58	-	1°
Corte esterna	41,50	0,10	4,15	-	T
Corte esterna	72,50	0,02	1,45		
Residenziale	41,50	0,5	20,75	H max 2,15 H min 0,52	2°
Superficie convenzionale complessiva:			74,43 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.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N°2

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 03.10.2003 al 28.04.2010	<p>***OMISSIS*** Nata a BAGHERIA (PA) il 20/05/1959 Proprietà 1/8</p> <p>***OMISSIS*** Nata a BAGHERIA (PA) il 24/12/1963 Proprietà 1/8</p> <p>***OMISSIS*** Nato a BAGHERIA (PA) il 09/07/1961 Proprietà 1/8</p> <p>***OMISSIS*** Nata a BAGHERIA (PA) il 10/08/1937 Proprietà 2/8</p> <p>***OMISSIS*** Nato a ALCAMO (TP) il 03/06/1950 Proprietà 1/8</p> <p>***OMISSIS*** Nato a ALCAMO (TP) il 19/06/1952 Proprietà 1/8</p> <p>***OMISSIS*** Nata a ALCAMO (TP) il 24/08/1935</p>	<p>Catasto Terreni 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	Proprietà 1/8 ***OMISSIS*** Nata a BAGHERIA (PA) il 09/07/1961 Proprietà 2/8 ***OMISSIS*** Nata a BAGHERIA (PA) il 20/05/1959 Proprietà 2/8 ***OMISSIS*** Nata a BAGHERIA (PA) il 24/12/1963 Proprietà 2/8 ***OMISSIS*** Nata a ALCAMO (TP) il 24/08/1935 Proprietà 2/8	Catasto Terreni Fg 2 P.IIa 1151, VIGNETO, Classe 3 Are 73 Ca.17 Reddito Dominicale di Euro 83,14 Reddito Agrario di Euro 26,45	Atto del 28/04/2010 Pubblico ufficiale GRIMALDI AGOSTINO Sede TERMINI IMERESE (PA) Repertorio n. 68230 - DIVISIONE A STRALCIO (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	***OMISSIS*** Sede in CALTANISSETTA- Proprietà 4/4	Catasto Terreni Fg 2 P.IIa 1151, VIGNETO, Classe 3 Are 73 Ca.17 Reddito Dominicale di Euro 83,14 Reddito Agrario di Euro 26,45	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
Dal 26.02.2013 al 29.05.2013	***OMISSIS*** Sede in CALTANISSETTA- Proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg 2 P.IIa 1941, SEMINATIVO, Classe 3 Are 68 Ca.21 Reddito Dominicale di Euro 21,14 Reddito Agrario di Euro 6,34	FRAZIONAMENTO del 26/02/2013 Pratica n. PA0059651 in atti dal 26/02/2013 presentato il 25/02/2013 (n. 59651.1/2013)
Dal 29.05.2013 al 22.04.2014	***OMISSIS*** Sede in CALTANISSETTA- Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg 2 P.IIa 1957 Sub. 204, A7, Classe 4, vani 3, Rendita di Euro 302,13 Viale Delle Tribune Della Targa Florio n. 11 Piano T-1-2	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)
Dal 22.04.2014 al 09.11.2015	***OMISSIS*** Residente in CACCAMO (PA) (CF ***OMISSIS***) Proprietà per 1/12	Catasto Fabbricati Fg 2 P.IIa 1957 Sub. 204, A7, Classe 4, vani 3, Rendita di Euro 302,13 Viale Delle Tribune Della Targa Florio n. 11 Piano T-1-2	Atto del 22/04/2014 Pubblico ufficiale COSTAMANTE PIETRO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 20480 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16950.1/2014 Reparto PI di PALERMO in atti dal 08/05/2014
Dal 09.11.2015 ad oggi	***OMISSIS*** Residente in CACCAMO (PA) (CF ***OMISSIS***) Proprietà per 1/12	Catasto Fabbricati Fg 2 P.IIa 1957 Sub. 204, A7, Classe 4, vani 3, superficie catastale mq.66 Rendita di Euro 302,13 Viale Delle Tribune Della Targa Florio n. 11 Piano T-1-2	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 cespite pignorato.

DATI CATASTALI

BENE N°2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1957	204		A7	4	3 vani	Totale: 66 m ²	€ 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 non si sono rilevate difformità sotto il profilo 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.

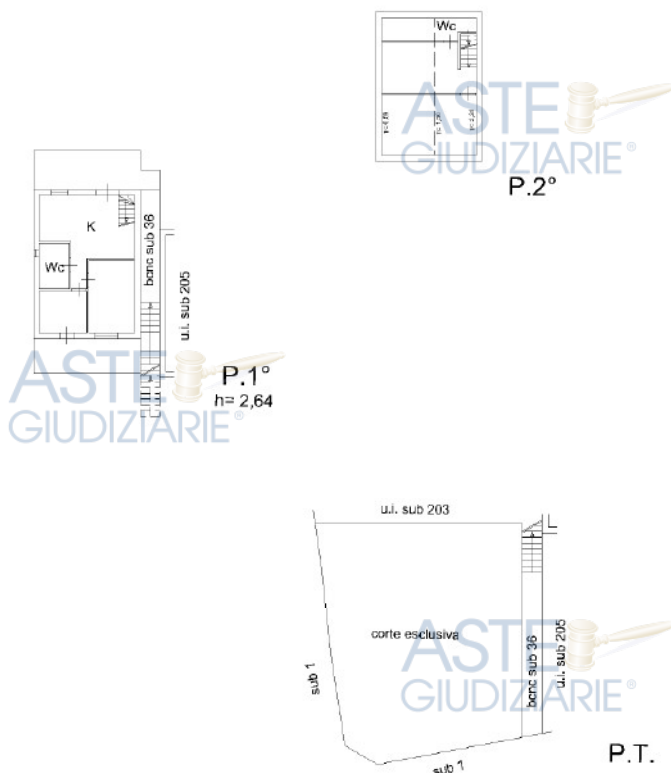
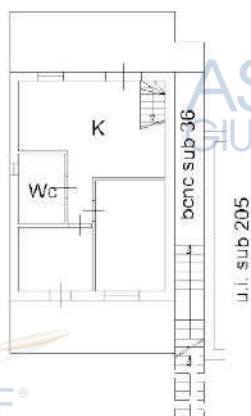


FIGURA 14 – PLANIMETRIA CATASTALE

PIANO PRIMO

PLANIMETRIA CATASTALE

RILIEVO STATO DI FATTO



P.1°
h= 2,64



FIGURA 15 - CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE CON STATO DI FATTO P1

PLANIMETRIA CATASTALE

PIANO SECONDO

RILIEVO STATO DI FATTO

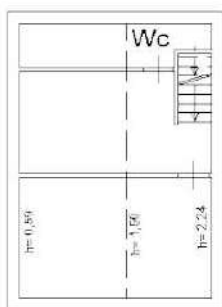


FIGURA 16 - CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE CON STATO DI FATTO P2

STATO CONSERVATIVO

BENE N°2

Il bene si presenta in un buono stato conservativo. Gli spazi interni sono ben rifiniti e curati nei dettagli, con materiali di qualità che contribuiscono a creare un ambiente accogliente e funzionale. L'immobile è pronto all'uso per le finalità a cui è destinato, con ogni zona perfettamente fruibile. 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°2

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°2

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°2

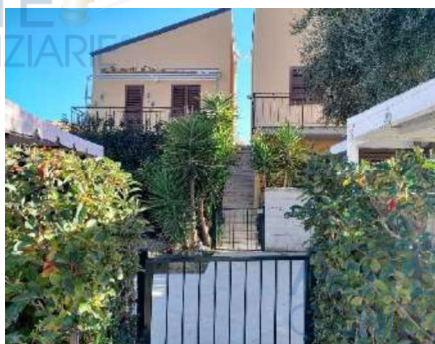
Il bene oggetto di perizia è situato nel comune di Campofelice di Roccella, in Viale delle Tribune della Targa Florio n.11 censito al catasto al foglio 2, particella 1957, sub 204. Si sviluppa su due livelli ed è situato all'interno del residence esclusivo, denominato "Centouno Pini", una struttura ben curata che offre ai suoi residenti numerosi comfort, tra cui due piscine, accesso diretto alla spiaggia del complesso.

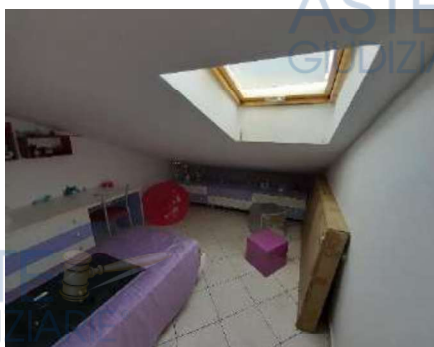
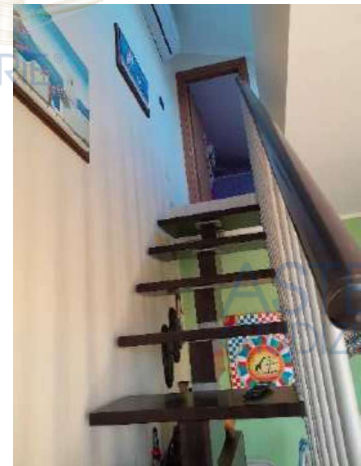
L'immobile è caratterizzato da un ingresso condiviso con un altro bene oggetto di questa perizia, e attraverso un cancelletto ci si immette in un accogliente spazio esterno.

All'ingresso, a sinistra, si trova in parte una piccola area pavimentata in mattoni mentre per la restante parte si estende un curato giardino che aggiunge un tocco di verde alla proprietà. Proseguendo dritto, una comoda rampa di scale conduce a un terrazzino condiviso, che si affaccia sulla parte anteriore dell'edificio, da cui si accede all'interno dell'abitazione.

Entrando nell'immobile, si viene accolti da un piccolo *open space* che unisce la cucina e il soggiorno in un ambiente luminoso e funzionale. Sulla sinistra, si trova un piccolo bagno con porta scorrevole, arredato con i sanitari essenziali e dotato di una doccia incassata a muro. Le pareti del bagno sono piastrellate. Esso presenta anche una nicchia in cui è stata alloggiata la lavatrice. A destra, proseguendo dall'ingresso, si trovano due stanze: una camera da letto e una seconda stanza di dimensioni più contenute particolarmente luminose grazie alla presenza di ampie finestre.

Una scala in legno, posizionata all'ingresso della cucina, conduce al piano superiore. Questo livello, caratterizzato dal tetto spiovente, ospita due stanze: una piccola stanza, ideale come cameretta o studio, e un utile ripostiglio. A completare il piano superiore vi è un bagno, privo di finestra, a differenza delle altre due stanze che sono illuminate da aperture a soffitto tipo *Velux*, lucernari che conferiscono luminosità agli ambienti e ne consentono l'aerazione. L'immobile è inoltre dotato di due pompe di calore per la climatizzazione degli ambienti. A livello impiantistico tanto l'impianto elettrico che quello idrico sono di recente realizzazione ed in buono stato. L'acqua calda per uso sanitario è garantita da uno scaldabagno elettrico.





STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N°2

L'immobile risulta nel possesso del debitore esecutato che lo utilizza unitamente ai propri familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N°2:

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	Dott. Michele Margiotta	26.02.1961	21216	
	OMISSIS Nato ad Alcamo il 03 giugno 1950				
	OMISSIS Nata a Bagheria il 10 agosto 1937	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***)	Dott. Agostino Grimaldi	28.04.2010	68230	17711			
	Trascrizione							
	Presso					Data	Registro Gen.	Registro Part.
						17.05.2010	29143-44	18793-94
	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***)							
Periodo	Proprietà	Atti						
		Atto di compravendita						
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°			
		Dott. Grimaldi Agostino	07.09.2011	68972	18186			
Dal 07.09.2011 al 22.04.2014	***OMISSIS*** Con sede in Caltanissetta (C.F. ***OMISSIS***) Proprietà per 1/1 Fg 2 p.lle 1157 - 1414 - 1151 - 1153 - 1155 - 1403 - 1407 - 1411 - 1413 - 1402 - 1406 e 1410	Trascrizione						
	Presso	Data	Registro Gen.	Registro Part.				
	AdE di Palermo	27.09.2011	46079	33350				
Periodo	Proprietà	Atti						
		Atto di compravendita						
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°			
		Dott. Costamante Pietro	22.04.2014	20480	12049			
Dal 22.04.2014 ad oggi	***OMISSIS*** Residente in CACCAMO (PA) (CF ***OMISSIS***) Proprietà per 1/1 Fg 2 p.lla 1957 sub 204	Trascrizione						
	Presso	Data	Registro Gen.	Registro Part.				
		08.05.2014	20714	16950				

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N°2

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].

NORMATIVA URBANISTICA

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 dal titolo di proprietà, 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 2,54 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, recepito 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 sennonché 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.

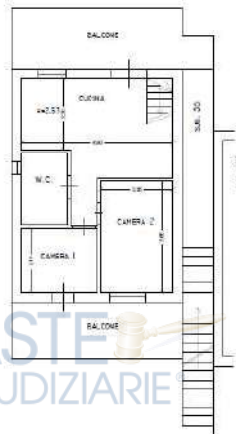


FIGURA 17 - CONFRONTO PLANIMETRIA URBANISTICA CON STATO DI FATTO P1

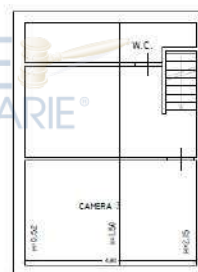


FIGURA 18 - CONFRONTO PLANIMETRIA URBANISTICA CON STATO DI FATTO P2

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° 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;

CRITERIO DI FORMAZIONE DEI LOTTI

Nella formazione del lotto si è tenuto conto che il bene n.2 è indipendente ed autonomo rispetto agli 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 74,00 mq circa.

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

$$€ 2.350,42 €/mq * 74,00 mq = 173.931,45 € \cong 174.000,00 €$$

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:

$$€ 174.000,00 * (1-0,3) = € 121.800,00$$

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	121.800	€
Aggiornamenti catastali	-	€
Costi regolarizzazione urbanistica	- 4.000	€
Sub Totale a)	€ 117.800	€
Rischio assunto per mancata garanzia (15% di 117.800)	- 17.670	€
Sub Totale b)	€ 100.130	€
Arrotondamento	130,00	€
Valore Finale di Stima	€ 100.000	€

VALORE FINALE DI STIMA LOTTO TRE: € 100.000,00

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 TRE

BENE N°2

02.01 _Stralcio satellitare

02.02 _Estr. di mappa

02.03 _Sovrap. _EDM con Imm. satell.

02.04 PLN_ catastale fg 2 p.lla 1957 sub 204

02.05 _Doc. Fotografica

02.06 _Titolo di proprietà p.la 1957 sub 204

02.07 _Elaborato planimetrico

02.08 _Elenco subalterni

02.09 _Tav_A_rilievo stato di fatto

02.10 _Tav_B_Cfr pln cat. e stato di fatto_ P1

02.11 _Tav_C_Cfr pln cat. e stato di fatto_P2

02.12 _Tav_D_Cfr pln urb. e stato di fatto_ P1

02.13 _Tav_E_Cfr pln urb. e stato di fatto_P2

02.14 _Visura storica fg 2 p.la 1957 sub 204

02.15 _Autorizzazione edilizia n.117-2010

02.16 _Concessione edilizia n.16-2010

02.17 _Concessione edilizia n.17-2012

02.18 _Autorizzazione edilizia 154-2012

02.19 _Autorizzazione edilizia n.22-2013

02.20 _Autorizzazione di agibilità n.34-2013

02.21 _Tav_2 _Tipologia edilizia

02.22 _Geopoi

02.23 _Aggiornamento ispezione ipotecaria ***OMISSIS***