



in zona "F5" edificabile con densità fondiaria di mc/mq di 0,50 e lotto minimo di mq 1.200. In tale aree vi insistono il vincolo sismico, paesaggistico, idrogeologico ed i limiti di distanza dalle aree boscate e dalla battigia del mare. Il fondo ricade proprio all'interno di un'area boscata, pertanto alla data odierna è considerato inedificabile. Tuttavia, non è detto che possa rimanerlo per il futuro.

La p.lla 41 ricade nelle zone "V - Q2" ed è sottoposta ai seguenti vincoli: sismico, paesaggistico, idrogeologico, limiti di distanza dall'area boscata e dalla battigia del mare. La densità fondiaria è pari a mc/mq 0,03. In allegato n. 2 è possibile prendere visione dello stralcio catastale, del certificato di destinazione urbanistica, della visura catastale e delle fotografie.

Immobile n. 3). Fabbricato rurale sito in Cefalù C/da Mazzaforro, in catasto al fg. 3 p.lla 13. E' stato oggetto di ristrutturazione e frazionamento con creazione di due nuove unità immobiliari rispetto alle tre preesistenti, per un totale definitivo di cinque. Tale attività edilizia, abusivamente eseguita, è stata regolarizzata attraverso il rilascio della concessione in sanatoria n. 15 del 7.04.1989 - si legga la pag. 29 del certificato ipotecario a nome di A seguito delle trasformazioni, l'immobile, venne catastato e l'originaria p.lla 13 assunse l'identificativo 807 con svariati sub. Le prime quattro unità immobiliari derivate furono vendute, con il consenso del B.d.S. che aveva trascritto ipoteca sul bene, in data 14.12.1992 con atto del notaio Grimaldi di Termini Imerese, trascritto il 30.12.1992 ai nn. 53990/38954 - 53991/38955 - 53992/38956 - 53993/38957 al:

- Sig. la p.lla 807 sub 3, 4 e 7;

Verbo 10



ASTE
GIUDIZIARIE.it

la p.lla 807 sub 8, 9, 12 e 15;
sco la p.lla 807 sub 11 e 14;
la p.lla 807 sub 10 e 13.

La quinta unità immobiliare fu venduta il 28.12.1993 con atto redatto dal notaio Grimaldi, trascritto l'11.01.1994 ai nn. 860/666 a certo dott. ~~Riperto Lorenzo~~, ed esattamente la p.lla 807 sub 5 e 6. Si leggano tutte le pagg. dalla 48 alla 67 del certificato ipotecario a nome di ~~la Sig.ra~~ e le copie dei relativi rogiti in allegato. **Pertanto il C.T.U. non ne farà la stima.** In allegato n. 3 è possibile consultare lo stralcio catastale, la visura e la copia degli atti di vendita.

Immobile n. 4). L'appartamento sito in Cefalù, Via Pietragrossa n. 12, II° piano, in catasto al fg. 6 p.lla 519 sub 16 di cui la Sig.ra

è proprietaria per 1/9, si compone di un ampio ingresso con corridoio-disimpegno, due camere da letto di cui una singola, di un w.c., una lavanderia senza finestra e di un ampio salone. La cucina, la cameretta ed il salone hanno affaccio su due distinti balconi. Il fabbricato è stato realizzato con regolare concessione edilizia nel 1983, confina con la strada ad Ovest e Sud, con la scala condominiale ad Est e con proprietà a Nord. La struttura portante è in c.a. con travi e pilastri che si intersecano orizzontalmente e verticalmente a formare dei telai chiusi, l'intonaco esterno è del tipo Li Vigni, la scala condominiale è rivestita con marmo di due colori, gli infissi esterni sono in alluminio e vetri con imbotti in metallo verniciato e tapparelle in pvc, quelli interni sono in mogano tamburato e vetri opachi centrali. I pavimenti dell'appartamento sono in ceramica con disegni geometrici e floreali, la cucina ed il w.c. hanno le pareti rivestite di piastrelle per una altezza di circa ml 2,00. Gli impianti elettrico, idrico, telefonico, fognario sono tutti

ASTE
GIUDIZIARIE.it



sotto traccia ed allacciati alle reti pubbliche passanti per la zona. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato, il palazzo è privo di ascensore. Considerato che la quota in proprietà della

di appena 1/9 la stima unitaria (L/mq) sarà ridotta rispetto a quella di mercato, ciò in considerazione del fatto che una valutazione eseguita con i prezzi attualmente registrati in Cefalù difficilmente troverebbe applicazione su quella frazione modestissima di alloggio che andrà in vendita. Pertanto, il costo unitario di mercato pari a L. 1.800.000/mq sarà ridotto a L. 1.300.000 al mq. In allegato n. 4 è possibile visionare la pianta dell'appartamento e la visura catastale.

Immobile n. 5). Magazzino (appartamento) al primo piano di un edificio sito in Cerda, Via Roma n. 95, distinto in catasto al fg. 7 con la pila 415 sub 2. Invero trattasi dell'unità abitativa ove vivono e risiedono i coniugi , e non di un magazzino come risulta al catasto. Il piano terra ed il primo piano del fabbricato sono stati edificati con Licenza Edilizia del 2.11.1972, pertanto l'unità immobiliare oggetto di stima è urbanisticamente regolare. Il fabbricato risulta comunque in sanatoria (pratica) a causa della sovraelevazione di alcuni piani, effettuata da terzi, senza la prescritta concessione edilizia (foto n. 5 dell'allegato n. 5). Il certificato di abitabilità ed agibilità non potrà essere rilasciato fino a quando la pratica di condono non sarà del tutto conclusa. Anche se la legge, onor del vero, prevede la possibilità del rilascio dell'abitabilità parziale. L'aggiudicatario dovrà provvedere soltanto ad effettuare la variazione catastale dell'immobile de quo: da magazzino a civile abitazione.

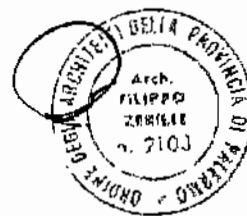
L'edificio, ubicato nella più importante arteria viaria della città di Gerda, è realizzato con struttura in c.a. formata da travi e pilastri che si



intersecano orizzontalmente e verticalmente a formare dei telai chiusi. I solai di piano sono in latero-cemento, la scala condominiale è in c.a. con solette rampanti e rivestimento in marmo. Il fabbricato è dotato anche di un piccolo ascensore. La facciata è rifinita con intonaco di tipo Li Vigni, mentre la zoccolatura è completata con pietra naturale da rivestimento (foto n. 5 in allegato n. 5). L'appartamento confina con proprietà [redacted], con la Via Roma e con proprietà aliena dagli altri due lati, ha una superficie commerciale di mq 155 compresi i balconi calcolati ad 1/3 della superficie reale, si compone di un ingresso disimpegno (foto n. 6), di un ampio salone (foto n. 7), cucina (foto n. 8), studio, camera da letto matrimoniale (foto n. 9), camera da letto singola (foto n. 10), 2 ripostigli, un w.c. bagno ed un doppio servizio con doccia, infine vi è un balcone sul lato anteriore ed un terrazzino su quello posteriore (foto n. 11).

Circa le rifiniture riferisce: I pavimenti sono in ceramica di colore nocciola con tozzetti marrone, le porte interne sono in legno massello di Douglas con vetrate così dette "all'inglese", gli infissi esterni sono in legno massello del tipo a "persiana".

I bagni sono rivestiti con piastrelle e dotati di tutti i pezzi sanitari: di doccia il doppio servizio, di grande vasca ad angolo il bagno principale (foto n. 12), entrambi prendono luce ed aria dall'adiacente pozzo luce. Le pareti di tutto l'appartamento, ad eccezione dei servizi, della cucina e dei ripostigli, sono completati con carta da parati. Gli impianti idrico, elettrico, fognario, telefonico sono tutti sotto traccia ed allacciati alle reti pubbliche passanti per la zona. L'impianto di riscaldamento, del tipo autonomo, è alimentato con gasolio, gli elementi radianti sono a termosifone. In generale l'appartamento, se pure realizzato circa 28 anni fa, appare in buone condizioni. In allegato n. 5 è possibile consultare lo





estratto aerofotogrammetrico con individuato il fabbricato, la pianta dell'appartamento, la pianta catastale dell'immobile, la visura e le fotografie.

Immobile n. 6). Fabbricato sito in Cerda tra la Via Krusciow e la Via Mazzini (foto n. 13 dell'allegato n. 6), composto da piano terra, primo, secondo piano e sottotetto, al catasto al fg. 9, p.la 35 sub 3 p.t., sub 4 p.t., sub 5 primo piano. Il secondo piano ed il sotto tetto non risultano ancora catastati. Questi ultimi sono stati realizzati a seguito di rilascio della concessione edilizia datata 13.12.1985. Confina ad con la Via Krusciow, dalla quale vi si accede, con fabbricato di proprietà [redacted] con terreno antistante destinato dal piano regolatore a villa o strada, ma in atto usato come orto (foto n. 19). L'edificio, di forma stretta ed allungata, è allo stato rustico, ossia con le sole strutture orizzontali e verticali. In c.a., i muri di compagnamento, la scala interna di collegamento ed il tetto di copertura (foto n. 14, 15, 16, 17 e 18). Al piano terra vi sono due unità immobiliari: la prima con ingresso da Via Krusciow, l'altra con accesso dal portone laterale, una con superficie di circa mq 50, l'altra con superficie di circa 30 mq. Il primo ed il secondo piano saranno destinati a civile abitazione; il sotto tetto, con ogni probabilità, sarà appendice dell'unità abitativa di secondo piano o costituirà una unità immobiliare a se stante.

La superficie coperta del fabbricato è pari a circa mq 122. Per le sue caratteristiche e per l'ubicazione, non risulta particolarmente appetibile nel mercato di Cerda. In allegato n. 6 sono consultabili il progetto approvato dal comune per la sopraelevazione del fabbricato, la copia della concessione edilizia, la visura catastale e le fotografie.



Immobile n. 7). Frazione di $\frac{3}{4}$ in testa a

in testa alla sola Sig.ra

e di $\frac{1}{4}$

dell'unità.

Immobiliare sita in Cerda, Via Roma n. 184, I° piano con area libera soprastante al II° piano; in catasto al M.U. 2306 sub 5. Trattasi di immobile utilizzato ad uffici e non ad abitazione come riportato al catasto. Confina con il burrone "Ecce homo", con la Via Roma dalla quale vi si accede e con proprietà. E' ubicato nel cuore della città, proprio sulla Via Roma, a due passi dalla piazza principale, dal duomo e dal municipio (foto n. 20 in allegato n. 7); è stato oggetto di recenti lavori di manutenzione che ne hanno migliorato la razionalità degli spazi interni e le caratteristiche estetiche, funzionali ed impiantistiche. I pavimenti sono in ceramica di colore avorio, così il battiscopa, la scala di accesso è rivestita in marmo, le pareti interne sono rifinite con gesso scagliola. Gli impianti elettrico, telefonico, idrico e fognario sono sotto traccia ed allacciati alle reti pubbliche passanti per la zona. L'ufficio è dotato anche di apparecchiatura di video citofono e di illuminazione d'emergenza. L'impianto elettrico è stato del tutto rifatto e si presenta a norma di legge. Gli infissi esterni sono del tipo in pvc con vetro camera e tapparelle in materiale plastico. Le porte interne sono in noce del tipo tamburato. L'unità immobiliare si articola con un ampio salone posto al termine della rampa di scale di accesso (foto n. 21), da tre stanze (foto n. 22, 23 e 24), un w.c. ed un ripostiglio (foto n. 25). Il bagno è equipaggiato con vaso e lavello, le pareti sono rivestite con ceramica colore bianco ed una doppia partitura di torelli colore azzurro (foto n. 26). In generale l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni, solo nell'ultima stanza, ubicata alla fine del corridoio, si ravvisano macchie di umidità sulle pareti e sul soffitto provenienti dal

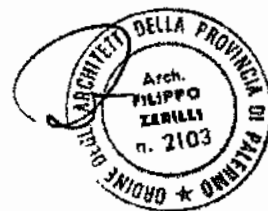


terrazzo soprastante (foto n. 24). L'edificio in cui è inserito l'unità immobiliare in parola è di antica costruzione, dunque è urbanisticamente regolare.

Il terrazzo soprastante, originariamente a cielo aperto, è stato coperto con un tetto a seguito del rilascio della concessione edilizia n. 29 del 22.11.1995 (foto n. 27 e 28). La concessione prevedeva che la destinazione d'uso del sotto tetto fosse comunque quella di intercapedine di isolamento per i piani sottostanti e non di abitazione o altro. A seguito dei lavori è stato compiuto l'aggiornamento catastale delle planimetrie del primo piano e del sotto tetto, nonché il frazionamento dell'originaria unità immobiliare in due. In altre parole il primo piano è distinto con il M.U. 2306 sub 5, mentre il secondo piano, ex terrazzo calpestabile, è distinto con il M.U. 2306 sub 10. Nell'allegato n. 7 sono riportate la planimetria catastale originaria che vedeva il primo piano unito al secondo e la planimetria catastale aggiornata del "nuovo" primo piano. La planimetria catastale del secondo piano, ex terrazzo, non è disponibile in quanto l'immobile è dichiarato "in corso di costruzione". Sono visibili, altresì, lo stralcio aerofotogrammetrico, le visure catastali, le piante e le fotografie.

Il sotto tetto, di superficie commerciale pari a circa 120 mq, si compone di un unico grande vano, all'estremità del quale (lati ovest ed est) vi sono due aperture: con balcone quella che si affaccia su Via Roma con piccolo terrazzo interno quella prospiciente il largo Nazareno Sauro. La copertura è realizzata con travi in legno di tipo lamellare, tavolato, materiale impermeabilizzante e tegole. L'altezza interna varia da un minimo di circa 2,00 ml, lato burrone Ecce homo, ad un massimo di circa ml 3,30 circa lato proprietà

Se pure dichiarato



sottotetto non abitabile, in realtà, si presta ad essere utilizzato come mansarda. Infine, riferisce che il locale è completamente allo stato rustico, privo cioè di qualsiasi rifinitura.

Immobile n.8). Porzione di 1/6 di terreno esteso complessivamente are 97,77 ubicato in Cerda, C/da Campana, in catasto al fg. 10, p.lle 141, 270 e 197. Il fondo (foto n. 29 dell'allegato n. 8) si trova a circa 3 Km dal centro abitato e si raggiunge percorrendo strade vicinali e/o interpoderali in massima parte sterrate. Le p.lle 270 e 141 sono adiacenti e confinano: con strada di accesso (foto n. 30), con proprietà Alaimo, con proprietà e con il torrente "Ecce homo". Hanno configurazione molto stretta ed allungata e si sviluppano con media pendenza dalla strada interpoderale che lambisce la p.lla 270 a monte (foto n. 31) fino al torrente "Ecce homo". Il terreno in atto non risulta coltivato e vi si riscontrano solo quattro alberi di ulivo (foto n. 29). La zona è dotata di palificazione elettrica di tipo rurale, sul compendio non vi sono pozzi o canali per l'irrigazione. Dal punto di vista urbanistico ricade in zona omogenea di tipo "E", agricola, con una densità edilizia di mc/mq 0,03. L'edificazione non è materialmente eseguibile a causa dell'impossibilità di rispettare le distanze dai confini (si legga il certificato di destinazione urbanistica in allegato). Circa la p.lla 197, anch'essa sottoposta ad espropriazione, il , che ha accompagnato il C.T.U. nella contrada Campana, ha categoricamente sostenuto che quel terreno non appartiene alla moglie, ma a , fratello di . In effetti la visura catastale porta come intestatario il a. Il C.T.U. ha analizzato il certificato ipotecario a nome della Sig.:



dell'esecutata, . Infatti, alla dichiarazione di successione (pag. 26 e 27 del certificato) è seguito un atto di cessione onerosa (pag. 34 e 35 del certificato) aventi entrambi per oggetto anche la p.lla 197. Codesti documenti confermano l'appartenenza di quella p.lla al Sig. prima, alla di lui sposa per successione, ed infine alla unitamente alle sorelle per atto di cessione onerosa. Il consulente ne eseguirà ugualmente la stima basandosi esclusivamente sulle indicazioni di carattere generale che ha potuto assumere in loco, giudicherà il G.E. se codesto cespite andrà all'asta oppure no. In allegato 8 sono riportate: la planimetria catastale, le visure catastali, la copia del certificato di destinazione urbanistica e le fotografie.

Immobile n. 9). Porzione di 1/16 di fabbricato sito in Cerda Largo Nazareno Sauro, escluso un vano a p.t., in catasto al M.U. 2306 sub 3. In verità la quota parte in testa all'esecutata non è di 1/16, ma di ¼.

A conferma di ciò si leggano le pagg. 24 - 27 del certificato ipotecario a nome di . Ma poiché la quota pignorata è di 1/16 il consulente si limiterà a stimare questa frazione e non già ¼ come dovrebbe. Il magazzino confina con burrone "Ecce homo" con proprietà con terrapieno adiacente la Via Roma e con il Largo Nazareno Sauro dal quale vi si accede attraverso una saracinesca con apertura dotata di telecomando (foto n. 32 in allegato n. 9). Le vie di accesso carrabili al locale sono piuttosto scadenti e poco agevoli. Si compone di due grandi ambienti stretti e lunghi adibiti a garage, ricovero attrezzi e locali di sgombero (foto n. 33 e 34). L'edificio, di cui l'unità immobiliare in parola costituisce il piano seminterrato, risale a parecchi anni fa, infatti la struttura portante è realizzata con pannelli in muratura



di consistente spessore; il solaio di copertura è realizzato con travi in acciaio e volte in laterizio. Il pavimento è rifinito con mattoni in cemento a scaglie di marmo, gli infissi sono in metallo con vetri ed inferriate esterne, l'impianto elettrico è in parte sotto traccia in parte esterno, gli intonaci sono in larga parte scrostati ed intrisi di umidità. In uno degli angoli della prima stanza sono visibili estese macchie che hanno provocato l'ammaloramento degli intonaci e l'esfoliazione delle pitture murarie; tali inconvenienti, con ogni probabilità, sono stati causati da un cattivo funzionamento degli scarichi provenienti dai piani superiori (foto n. 35). Nel sotto scala afferente la seconda stanza si trova un piccolo w.c. ormai in completo stato di abbandono ed in disuso. Le condizioni generali dell'immobile non sono certo buone, sarebbero necessari lavori di manutenzione volti al risanamento e miglioramento complessivo dei due ambienti. Dal punto di vista urbanistico l'immobile è da considerarsi in regola in quanto realizzato in epoca antecedente rispetto alla pubblicazione della Legge urbanistica n. 1150 del 1942 che obbligava chiunque volesse realizzare un edificio a dotarsi della necessaria licenza edilizia.

Immobile n. 10). Appartamento in C/da Canna del comune di Termini Imerese, al 1° piano lato sinistro, in catasto al Fg. 67, p.la 423 sub 10. Il fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa in parola è ubicato nella immediata periferia della città di Cerda, proprio a ridosso della S.S. 120 e ricade in territorio del comune di Termini Imerese (foto n. 36 dell'allegato n. 10). L'edificio venne costruito successivamente al rilascio della concessione edilizia n. 53 del 27.09.1988. In ordine ai locali di piano terra è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 8 del 21.03.1992, mentre tutti gli appartamenti, in atto non sono dotati del

certificato di abitabilità. L'edificio è realizzato con una struttura in c.a. con travi e pilastri che si intersecano orizzontalmente e verticalmente a formare dei telai chiusi, i solai sono in latero-cemento, l'intonaco esterno è non solo traversato; la scala condominiale è rivestita con marmo. E' dotato di vano ascensore che pur tuttavia non è stato mai installato.

L'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq 156, si compone di un ampio salone (foto n. 37), cucina abitabile (foto n. 38), da due camere da letto singole ed una matrimoniale (foto n. 39), bagno (foto n. 40) e doppio servizio (foto n. 41) e da un ripostiglio; sul prospetto anteriore vi sono due balconi, mentre su quello posteriore uno solamente. In merito alle rifiniture riferisce: i pavimenti sono in ceramica colore avorio, così il battiscopa; le porte interne sono in noce del tipo tamburato; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore bianco con tapparelle in pvc; i bagni sono rivestiti con ceramica di diverso colore; gli impianti idrico, elettrico, fognario e telefonico sono sotto traccia ed allacciati alle reti pubbliche passanti per la zona; l'impianto di riscaldamento, del tipo autonomo è dotato di caldaia a gas ed elementi radianti in alluminio colore avorio; i balconi sono pavimentati con ceramica di colore grigio in piccolo formato e lastre di marmo bianco.

In generale l'appartamento si presenta in buone condizioni d'uso e di manutenzione. In allegato n. 10 sono consultabili lo stralcio aerofotogrammetrico con indicato il fabbricato, la pianta dell'appartamento, la visura catastale e le fotografie.

Immobile n. 11). Il fabbricato sito in Cerda Via M. Di Marco si compone di quattro unità immobiliari che si sviluppano una per ciascun piano fuori terra. Al catasto sono rispettivamente distinte: M.U. 2405 sub 5 piano terra; M.U. 2405 sub 6 primo piano; M.U.



2405 sub 7 secondo piano; M.U. 2405 sub 8 terzo piano. Tutte hanno destinazione d'uso a laboratorio. L'immobile è stato così costruito: una porzione sulla p.lla 2405, la più estesa, con giusta concessione edilizia n. 1 del 4.01.1988 ed una parte sulla p.lla 2383 con concessione edilizia n. 2 del 4.01.1988. Entrambi i progetti prevedevano la costruzione di due edifici affiancati ed articolati su tre elevazioni fuori terra più il sotto tetto, ambedue gli edifici erano destinati a laboratorio. Successivamente, con Concessione edilizia n. 79 del 24.11.1988, i due fabbricati costruiti separatamente venivano accorpati, con il medesimo atto era regolarizzata la diversa distribuzione interna degli ambienti. Infine con i certificati n. 4490 del 19.12.1988 e n. 4469 del 3.04.1989 era concessa l'agibilità di tutti i locali escluso il sotto tetto. L'edificio si trova ubicato nella periferia alta della città in una zona non particolarmente appetibile dal punto di vista commerciale (foto n. 42 dell'allegato n. 11). In atto il piano terra è usato a magazzino e ad autormessa (parte di esso è vincolato a parcheggio), mentre sono adibiti a civile abitazione il primo ed il secondo piano. Al comune non risulta che sia mai stata avanzata una richiesta di cambio di destinazione d'uso da laboratorio a civile abitazione per i piani primo e secondo, mentre risulta ufficialmente inabitabile il sotto tetto. L'aggiudicatario dovrà farsi carico di presentare la variazione catastale e la richiesta di cambio di destinazione, in ottemperanza all'art. 10 della L. R. 37/85, almeno per il I° e II° piano. Il fabbricato ha una struttura in c.a. con travi e pilastri che si intersecano in senso longitudinale e trasversale, ha una copertura a falda inclinata ed un prospetto rifinito con intonaco di tipo "Li Vigni". La scala condominiale è rivestita con marmo granito di colore grigio (foto n. 43). Il piano terra è destinato a laboratorio, ma in atto è usato come



magazzino, risulta vincolato a parcheggio per una superficie di mq 37,00 (si veda la relativa planimetria dello stato di fatto in allegato n. 11). Con riferimento alla pianta, il C.T.U. riferisce: i pavimenti sono in cemento a scacchi, gli intonaci completati con gesso scagliola, gli infissi esterni in alluminio anodizzato, vetri e saracinesche, quelli interni in legno tamburato. L'impianto elettrico è sotto traccia ed allacciato alle rete pubblica. Il w.c. presenta le pareti rivestite in ceramica, così il pavimento, è dotato di lavello, vaso e bidè (foto n. 44); gli impianti idrico, elettrico e fognario sono tutti sotto traccia e regolarmente funzionanti. Nel sotto scala vi è un piccolo locale che ospita l'autoclave condominiale e la botola di accesso alla sottostante vasca di riserva idrica. Nell'insieme il locale si presenta in buone condizioni (foto n. 45).

Con riferimento alla pianta allegata il **primo piano** si compone: di un ampio ingresso, un soggiorno con attinente zona cottura (foto n. 46), un w.c. doccia (foto n. 50), due stanze da letto (foto n. 47 e 48), un w.c. bagno (foto n. 49) ed un ripostiglio. L'appartamento si sviluppa interamente sul fronte della Via M. Di Marco. Presenta rifiniture di medio livello con pavimenti in graniglia di cemento, porte interne in noce tamburato, infissi esterni in alluminio anodizzato colore oro e tapparelle in pvc, rivestimenti e sanitari di discreta qualità. Tutti gli impianti sono sotto traccia ed allacciati alle reti passanti per la via Di Marco. L'alloggio non è dotato di impianto di riscaldamento. I due servizi sono equipaggiati con tutti i pezzi sanitari: uno ha la doccia, l'altro la vasca da bagno. Le pareti sono rifinite con due mani di idropittura lavabile. In alcune zone sono ravvisabili tracce di umidità.

L'appartamento di **secondo piano** (si veda la pianta dello stato di fatto in allegato n. 11) presenta rifiniture e caratteristiche costruttive del



tutto identiche a quello del primo piano. Variano soltanto le pitture parietali ed è leggermente diversa la distribuzione degli ambienti (foto n. 51 e 57).

Il **terzo piano**, privo di certificato di agibilità, è predisposto per essere adibito ad ufficio. Non tutti gli ambienti sono utilizzabili perché due di loro sono ricavati nel sotto tetto e non hanno una altezza tale da consentire un uso ordinario (si veda la pianta dello stato di fatto in allegato n. 11). Tuttavia i locali non direttamente prospicienti la Via M. Di Marco risultano vivibili (foto n. 58, 59 e 60). Gli ambienti sono pavimentati con mattoni in graniglia di cemento, le porte sono in legno lambrurato, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato. Gli impianti idrico ed elettrico sono allacciati alle reti pubbliche. Vi sono pure un piccolo w.c. (foto n. 61) ed un cucinino. Sul terrazzo, che risulta in precarie condizioni, foto n. 62) sono collocati i recipienti idrici che costituiscono la riserva dell'intero edificio (foto n. 63 e 64). In allegato n. 11 sono consultabili lo stralcio aerofotogrammetrico con indicato il fabbricato, le piante dello stato di fatto relative ai quattro piani, il progetto approvato dal comune; la visura catastale e le fotografie.

Immobile n. 12). Il C.T.U. non ne esegue la descrizione in quanto il terreno distinto al M.U. 2385 è già stato edificato unitamente al terreno di cui alla p.lla 2405. Dunque, la stima dell'edificio descritto con la p.lla 2405 (punto 11) contempla anche quello costruito sulla p.lla 2385. In allegato n. 12 è visibile la visura catastale della particella in parola.

Immobile n. 13). Unità immobiliare facente parte del complesso edilizio "Euromare Village", edificio "B", primo piano, int. 88, in catasto al fg. 1 p.lla 62 sub 15. Il villaggio, sorto in C/da Pistavecchia del comune di Campofelice di Roccella, è stato realizzato a seguito del



parere favorevole della Commissione Edilizia datato 2.08.1982 - verb. 1318 - , I lavori di costruzione sono stati autorizzati con concessione edilizia n. 18 del 4.06.1983 ed in variante con C.E. n. 23 del 28.06.1984 e n. 13 del 14.05.1987. L'alloggio è ubicato al primo piano della stecca denominata "B" sita in via Gelsomino (foto n. 65 dell'allegato). **Codesto appartamento con quello identificato al fg. 1 con la p.la 62 sub 14 sono stati accorpati ed hanno dato origine ad un unico alloggio (si veda la pianta in allegato n. 13) La fusione delle due unità immobiliari non è stata denunciata al catasto.**

L'appartamento si compone di una cucina (foto n. 66), due camere da letto (foto 67 e 68), un w.c. (foto n. 69), un piccolo ripostiglio, un disimpegno (foto n. 70) un soggiorno (foto n. 71) ed un terrazzo (foto n. 72). La superficie coperta lorda dell'alloggio è di mq 77,80, mentre è di mq 30,60 quella del terrazzo; la superficie commerciale è pari a mq 68,00. I pavimenti sono in ceramica, così i rivestimenti del w.c. doccia, le pareti sono completate con intonaco di gesso e rifinite con idropittura, gli infissi interni sono in legno tamburato laccato, mentre quelli esterni in alluminio con tapparelle in PVC, le finestre, in legno i portoni d'ingresso. Gli impianti idrico, elettrico, fognario, citofonico, telefonico e TV sono sotto traccia ed allacciati alle reti comuni. L'appartamento non si presenta in buone condizioni: macchie di umidità sono visibili sui pavimenti e sulle tramezzature, le scale esterne di accesso sono in pessimo stato (foto n.), gli intonaci esterni sono screpolati.

Il corpo di fabbrica denominato "B", cui fa parte l'appartamento, è fornito dell'abitabilità n. 5 del 30.11.1987 rilasciata dal Sindaco di Campofelice di Roccella. A seguito di informazioni richieste all'Ufficio tecnico, il C.T.U. ha appreso che la procura della repubblica presso il



Tribunale di Termini Imerese ha provveduto al sequestro del fascicolo tecnico-amministrativo giacente presso il comune ed al sequestro delle infrastrutture sportive, delle strade e del corpo commerciale posto di fronte all'ingresso al villaggio che sono rimasti in possesso alla società costruttrice e venditrice. Inoltre, in conseguenza alle note dell'USL n. 49 di Cefalù, del Laboratorio chimico di Igiene e Profilassi di Palermo, del comando della stazione dei CC. di Campofelice, il Sindaco ha emesso l'ordinanza n. 60/93 del 9.12.1993 con la quale ha disposto la chiusura immediata del complesso "Euromare Village" per carenze igienico-sanitarie (si veda la copia dell'ordinanza in allegato n. 13). La suddetta ordinanza sta per essere reiterata.

In allegato n. 13 è possibile visionare lo stralcio topografico con indicato l'appartamento e i posti auto, la pianta dell'appartamento, le visure catastali e le fotografie.

Immobile n. 14). Unità immobiliare facente parte del complesso edilizio "Euromare Village", edificio "B", primo piano, Int. 90, in catasto al fg. 1 p.lla 62 sub 14, compresi due posti auto nn. 226 e 227, in catasto al fg. 1 p.lle 63/512 e 63/513.

Vale quanto riferito al punto precedente. In merito ai posti auto, il C.T.U. riferisce che essi sono contrassegnati con i nn. 226 e 227, hanno una superficie di circa mq 11,00 ciascuno e si trovano nel grande parcheggio adiacente il corpo di fabbrica "B". Nella planimetria generale in allegato n. 13 è indicata, approssimativamente, la loro posizione.

Immobile n. 15). Posto roulotte ubicato all'interno nel complesso edilizio "Euromare Camping" sito in C/da Pistavecchia del comune di Campofelice di Roccella, distinto con Il n. 70, in catasto al fg. 1 p.lla 63 sub 669. Il posto roulotte ha una superficie di mq 61 circa ed è





contrassegnato con il n. 70. La sua ubicazione è visibile nello stralcio topografico in allegato n. 14. L'area in oggetto è costituita da una piattaforma in cemento, confinante con una stradina, sulla quale trovasi un piccolo w.c., un angolo cottura con punto acqua e punto di scarico. Da quanto riferito dal guardiano del villaggio, quel posto roulotte è stato promesso in vendita ed il promittente acquirente vi ha realizzato, del tutto abusivamente, uno scheletro in ferro pronto per fare da supporto a pareti, finestre e tetto. L'opera, tuttavia, non è stata mai completata: è rimasto in piedi il solo scheletro fortemente ossidato. **Poiché la struttura è certamente abusiva, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla sua totale demolizione.** L'allegato n. 14 contiene lo stralcio topografico e la visura catastale relativa.

Punto 6) POSSIBILE DIVISIBILITA' DEI BENI

Sulla scorta di quanto esposto, si comprende come gli immobili siano fisicamente e catastalmente già divisi. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun bene, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi, possono essere alienati singolarmente. **Il C.T.U. nelle tabelle che seguono ha identificato i lotti funzionali che possono essere messi in vendita singolarmente, essi sono contrassegnati con un numero che va dal n. 1 al 14.** Va ricordato che i cespiti di cui ai nn. 1, 3 e 12 non sono stati stimati in quanto già venduti prima che venisse notificato e trascritto l'atto di pignoramento o perché accorpati a beni riconosciuti con altro identificativo catastale. Il fabbricato di Via M. Di Marco di cui al punto n. 13 dell'atto di pignoramento è stato stimato per piano. L'edificio, se pure costituito da diverse unità immobiliari indipendenti una dall'altra, dovrà essere alienato in un'unica soluzione in quanto ciascuno degli



appartamenti che lo compongono è legato indissolubilmente al parcheggio di pertinenza che si trova situato al piano terra. **Se lo si vorrà alienare per singole unità immobiliari, gli aggiudicatari dei piani I°, II° e III° dovranno comperare indivisamente il piano terra.**

L'immobile di Via Roma n. 184, se pure costituito da due unità immobiliari distinte dovrà essere venduto in un unico lotto perché la scala non disimpegna adeguatamente il primo piano dal secondo (si vedano le piante in allegato n. 7). Infine, poiché le due unità immobiliari ubicate nel complesso residenziale "Euromere Village" sono state accorpate, dando origine ad una nuova unità funzionale diversa dalle originarie due, non potranno essere vendute separatamente, ma insieme in un'unica soluzione che comprenda anche i due posti auto. L'aggiudicatario dovrà provvedere a presentare la fusione presso il catasto di Palermo.

Punto 7) METODO E CRITERIO DI STIMA - DETERMINAZIONE DEL POSSIBILE VALORE DI MERCATO DEI BENI

Il più probabile valore di mercato dei beni su descritti si ricerca e stabilisce, per ciascuno di essi adottando, secondo i principi dell'estimo, i seguenti metodi di stima:

- per capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le relative detrazioni o aggiunte;
- per valore del costo di costruzione risultante dalle somme delle spese che un imprenditore puro dovrebbe affrontare per produrre ex novo il fabbricato;
- per comparazione, con la procedura sintetica, basata sul raffronto con altri immobili dello "stesso" tipo con caratteristiche analoghe o similari e di cui si conoscono i relativi valori.

L'applicazione dei primi due metodi conseguente ad un calcolo analitico verificato attraverso le dettagliate analisi del fabbricato in tutte le categorie di lavori necessari per la sua costruzione e per ogni singola tecnologia di opera, porterebbe oggi ad un risultato difforme dalla realtà e non corrispondente ai valori di libero mercato registrato nei comuni ove ricadono per immobili assimilabili a quelli in oggetto. Considerato, inoltre, le note vicissitudini economiche e la staticità in cui versano i mercati dell'edilizia e degli immobili in genere, il C.T.U. ha ritenuto di procedere ad una stima per comparazione onde ricercare e stabilire, con equilibrio e consapevolezza il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari pignorate. Assunte le opportune informazioni presso tecnici del settore immobiliare ha proceduto alla ricerca dei valori più attendibili e validi, formando un preciso quadro dei prezzi, eliminando quelli più esosi e quelli più bassi poiché inapplicabili ed inattendibili per effettuare una stima il più fedele possibile al valore dei beni. Dalla comparazione dei valori suddetti, dopo attento e ponderato esame di tutti i fattori di riscontro, il C.T.U. ha stilato le sotto riportate tabelle di stima ove sono riportati i quadri sinottici dei beni valutati, dell'identificazione toponomastica e catastale, della superficie, nonché quella della valutazione complessiva dell'immobile. Va sottolineato che la superficie non residenziale è stata calcolata al 33% della superficie effettiva.

Infine, giova sottolineare che la stima degli alloggi ubicati presso l'"Euromare Village" terrà conto delle condizioni fisiche in cui versa il fabbricato, dell'impossibilità di utilizzare le infrastrutture come la piscina ed i campi da gioco, in quanto sequestrate, delle deficienze igienico sanitarie che hanno prodotto l'ordinanza di chiusura del complesso.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Beni in testa a [REDACTED]

Lotto	Immobile	Identificativo catastale	Lire/mq	Superficie	Quota	Valutazione in Lire
1	Porzione di 1/4 di casetta rurale in Cefalù		///	///	1/4	<i>Non stimata perché risulta venduta prima che venisse trascritto il pignoramento</i>
2	Terreno in Cefalù C/da Calura	FG. 18 p.lle 782 41	25.000 5.000	mq 1.325 mq 4.111	Intera intera	33.125.000 20.555.000 53.680.000
3	Fabbricato rurale in Cefalù Contrada Mazzaformo	FG. 3 p.lle 807 ex p.lle 13	///	///	Intera	<i>Non stimato perché risulta venduto prima che venisse trascritto il pignoramento</i>
4	1/9 di alloggio in Cefalù Via Pietragrossa n. 12	FG. 6 p.lle 519 sub 16	1.300.000	mq 115	1/9	£ 16.611.111 arrotondato a £ 16.500.000
TOTALE						£ 70.180.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Beni in testa a [REDACTED]

Lotto	Immobile	Identificativo catastale	Lire/mq	Superficie	Quota	Valutazione in Lire
5	Appartamento in Cerda Via Roma n. 95 primo piano	FG. 7 p.lle 415 sub 2	900.000	mq 155	Intera	139.500.000
6	Fabbricato in Cerda Via Krusciow, angolo Via Mazzini, p.t, I°, II° e	FG. 9 p.lle 35 sub 3, sub 4 e sub 5	a corpo	superficie coperta mq 122	Intera	180.000.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

	sottotetto					
7	- unità immobiliare in Cerda, Via Roma n. 184, I° piano	M.U. 2306 sub 5 - I° piano	1.600.000	mq 126	intera	201.600.000
	- unità immobiliare in Cerda, Via Roma n. 184, II° piano	M.U. 2306 sub 10 - II° piano	800.000	mq 120	intera	96.000.000
				Sommano		297.600.000
8	1/6 di terreno in Cerda, C/da Campana	FG. 10 p.lle 141, 270 197	1.000 1.000	mq 5.629 mq 4.148	1/6 1/6	938.000 691.000
				Sommano		1.629.000
				TOTALE		618.729.000

Beni In testa a

Lotto	Unità Immobiliare	Identificativo catastale	Lire/mq	Superficie	Quota	Valutazione in Lire
9	1/16 di magazzino in Cerda Via Roma, piano seminterrato	M.U. 2306 sub 3	300.000	mq 126	1/16	2.362.500
10	Appartamento in territorio di Termini Imerese, C/da Canna	FG. 67 p.lle 423 sub 10	1.000.000	mq 156	intera	156.000.000
				TOTALE		158.362.500

Beni In testa a

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lotto	Unità Immobiliare	Estremi catastali	Lire/mq	Superficie	Quota	Valutazione in Lire
11	• Laboratorio in Cerda Via M. Di Marco n. 128 piano terra	M.U. 2405 sub 5, p.t.	550.000	mq 132	Intera	72.600.000
	• Appartamento in Cerda Via M. Di Marco n. 130 piano I°	M.U. 2405 sub 6, I° p.	900.000	mq 132	Intera	118.800.000
	• Appartamento in Cerda Via M. Di Marco n. 130 piano II°	M.U. 2405 sub 7, II° p.	900.000	mq 132	Intera	118.800.000
	• Sotto tetto in parte "abitabile" in Cerda Via M. Di Marco n. 130 piano III°	M.U. 2405 sub 8, III° p	500.000	mq 86	Intera	43.000.000
	Sommano					353.200.000
12	Terreno in Cerda Via Di Marco	M.U. 2385	///	///		<i>Non stimato in quanto su di esso è stato edificato il fabbricato distinto al M.U. 2405</i>
13	• -Appartamento in "Euromare Village" a Campofelice di Roccella Edificio "B", I° piano, int. 88	FG. 1 p.IIIa 62 sub 115 FG. 1 p.IIIa 62 sub 14	1.100.000	mq 88,00	Intera	96.800.000
	• -Appartamento in "Euromare Village" a Campofelice di Roccella					



	Edificio "B", 1° piano, int. 90	FG. 1 p.la 63 sub 512	300.000	mq 11	Intera	3.300.000
	-Posto macchina scoperto	FG. 1 p.la 63 sub 513	300.000	mq 11	intera	3.300.000
	-Posto macchina scoperto			Sommano		103.400.000
14	Posto roulotte presso "Euromare Camping" in Campofelice di Roccella. Posto n. 70	Fg. 1 p.la 63 sub 669	450.000	mq 61	intera	27.450.000
TOTALE						484.050.000

La superiore stima ammonta complessivamente a £ 1.331.321.500 (unomiliardotrecentotrentunomillionitrecentoventunomila500lire) di cui:

- £ 70.180.000 per i beni ubicati in Cefalù;
- £ 297.600.000 (Immobile in Via Roma n. 184) per i beni ubicati in Cerda, zona centrale;
- £ 676.691.500 per i beni ubicati in Cerda zona non centrale;
- £ 156.000.000 per i beni ubicati in Termini Imerese;
- £ 130.850.000 per i beni ubicati in Campofelice di Roccella.

Punto 8) DOMANDE DI VOLTURA E SCHEDE INVIM

Si fa presente al Sig. G.E. che durante il sopralluogo, presente solo il Sig. _____ si astenevano dal firmare le domande di voltura (mod. 98 TP) ed i modelli 24 della dichiarazione INVIM.



Nella speranza di avere bene e fedelmente eseguito il mandato conferitogli il C.T.U. ringrazia il Sig. Giudice delle Esecuzioni per la fiducia che gli ha voluto accordare.

Alla presente sono allegati:

- Verbale dei sopralluoghi;
- Allegato n. 2;
- Allegato n. 3;
- Allegato n. 4;
- Allegato n. 5;
- Allegato n. 6;
- Allegato n. 7;
- Allegato n. 8;
- Allegato n. 9;
- Allegato n. 10;
- Allegato n. 11;
- Allegato n. 12;
- Allegato n. 13;
- Allegato n. 14;
- Visure ufficio dei registri immobiliari;
- Parcella con nota spese.
- n. 11 Modelli di Voltura e INVIM.

TRABIA, li 4/12/2000

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Filippo ZERILLI



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

IL - 6 DIC. 2000

19