

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Giudice Delle Esecuzioni: **G. Es. Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI**

Esperto stimatore : Ing. Stefano LO RE

Custode Giudiziario : Avv. Claudia BONACQUA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lo Re Stefano,

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.Es. 113/2023

promossa da (creditore procedente)

Crédit Agricole Italia S.p.A.

Avv. Tito MONTEROSSO

Contro (debitore/i esecutato/i)

[REDACTED]
[REDACTED]
(non costituiti)

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

Esperto alla stima: Ing. Stefano Lo Re

Codice fiscale: LROSFN60C02G273W

Telefono: 0918111982

Email: stefano.lore60@gmail.com

Studio in: Via Circ. Castello, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Partita IVA: 04126360827

Cell. 339-1962769

Pec: stefano.lore@ordineingpa.it

Data prossima Udienza 15/02/2024 ore 12:00

Termine Ultimo per deposito Relazione di stima 15/01/2024



SOMMARIO

CAPITOLO I - Premessa	3
Incarico	4
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	5
Operazioni peritali	5
Sopralluogo	5
CAPITOLO II - Risposta ai Quesiti posti all'Esperto dall'Ill.mo G.Es.	6
Controllo Preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	6
Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	7
DIRITTI REALI	7
Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	8
Suddivisione in lotti.....	10
LOTTO UNICO	10
Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	11
Lotto Unico	11
Pertinenze	12
descrizione e Consistenza del bene.....	12
Tab. A - Calcolo della superficie convenzionale (commerciale) del bene pignorato	16
Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	17
Intestazione catastale:	17
DIFFORMITA'	18
Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	19
PREZZO BASE D'ASTA	20
Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	20
Quesito 6: Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	20
Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	22
Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	22
Creditori	22
Creditori ipotecari	22
Elenco formalità pregiudizievoli.....	22
Vincoli che restano a carico del futuro acquirente.....	24
Oneri che restano a carico del futuro acquirente	24
Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	24
Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	24
Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	24
Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni.	25
Estimo: criterio e metodo di stima	25
Valore di mercato medio applicabile.....	26
Tab. B - Valore medio di mercato per unità di superficie convenzionale del bene pignorato	27



Tab. C – Riepilogo oneri a carico dell'aggiudicatario relativi al bene pignorato	28
Determinazione VALORE DI MERCATO del Lotto Unico.....	28
Determinazione PREZZO BASE D'ASTA del Lotto UNICO	28
Riepilogo Quote Pignorate	29
Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	29
Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	30
ELENCO ALLEGATI:	31



CAPITOLO I - Premessa

In data 08/06/2023 la CRÈDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. con sede in Parma in Via Università n. 1 c.f. 02113530345, con Contratto di Mutuo Fondiario n. 6696 rep. 4000 rogato in data 29/07/2010 da Notaio Giovanna Falcone in Palermo re.to a Palermo il 04/082010 al n. 5868 Serie 1T, concedeva alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ("parte mutuataria e datrice di ipoteca") e [REDACTED] ("parte terza datore di ipoteca"), coniugi in comunione legale di beni entrambi domiciliati e residenti a Palermo in Via Elettra n. 15, un mutuo di € 55.000,00 da rimborsarsi in 10 anni. A garanzia della restituzione della somma mutuata e del pagamento degli interessi e degli accessori, i Sigg. [REDACTED] concedevano in ipoteca, per la somma complessiva di € 110.000, il bene identificato quale: "Unità immobiliare abitativa ad immutabile destinazione turistico-alberghiera, facente parte del Lotto denominato "2" del complesso turistico-alberghiero sito in Termini Imerese, località Buonfornello, avente accesso dalla Strada Statale 113, ubicata a Piano Terra, contraddistinta con il numero int. 17, composta da quattro vani e mezzo catastali; confinante con spazi condominiali e, da più lati, con unità immobiliari di proprietà aliena; in catasto al Fg. 31 mappale 586 sub 65 e 88 graffati, contrada Buonfornello, P.T., int. 17, lotto 2, cat. A/7, cl. 3 vani 4,5 R.C. 429,95.

Su detto immobile è stata iscritta Ipoteca Volontaria di 1° Grado presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo in data 04/08/2010 ai n.ri 45342/9315 per l'importo complessivo di € 110.000,00 a favore di CREDITO SICILIANO S.p.a. con sede a Palermo in Via Siracusa n. 1/E c.f. 04226470823 (**cui oggi è subentrata CRÈDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. con sede in Parma in Via Università n. 1 c.f. 02113530345**) e contro [REDACTED] [REDACTED], titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale e [REDACTED], titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, **gravando la piena proprietà del bene in oggetto**. Con Atto di Precetto notificato tramite racc. A/R in data 13/06/2023 alla [REDACTED], non costituita, si intimava al debitore di pagare nel termine di giorni 10 dal ricevimento del predetto atto, l'importo complessivo di € 26.328,32 a titolo di rate scadute comprensive di interessi di mora fino al 07/06/2023 e del residuo capitale, gli interessi maturati e maturandi a partire dal 08/06/2023 fino al soddisfo delle spese di notifica, le competenze e le altre spese di seguito occorrenti per eventuali atti esecutivi da determinarsi a seguito degli stessi. La CRÈDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. con sede in Parma in Via Università n. 1 c.f. 02113530345, ai fini del recupero del credito vantato, con Atto di Pignoramento Immobiliare notificato tramite racc. A/R agli esecutati, Sigg. [REDACTED], in data 11/07/2023, trascritto a Palermo in data 29/08/2023 ai nn. 43752/33711 per l'importo di € 26.328,32 oltre interessi e spese fino al soddisfo, sottoponeva ad esecuzione, con obbligo di astenersi da qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia dell'anzidetto credito, l'immobile come di seguito indicato:

BENE: Unità immobiliare abitativa ad immutabile destinazione turistico-alberghiera, facente parte del Lotto denominato "2" del complesso turistico-alberghiero sito in Termini Imerese, località Buonfornello, avente accesso dalla Strada Statale 113, ubicata a Piano Terra, contraddistinta con il numero int. 17, composta da quattro vani e mezzo catastali; confinante con spazi condominiali e, da più lati, con unità immobiliari di proprietà aliena; in catasto al Fg. 31 mappale 586 sub 65 e 88 graffati, contrada Buonfornello, P.T., int. 17, lotto 2. - Proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni.



Su detto immobile è stata iscritta Ipoteca della Riscossione presso l'Agenda delle Entrate di Palermo Ufficio provinciale di Palermo-Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/07/2016 ai n.ri 26831/3599 nascente da Ruolo del 05/07/2018 rep. 129117/2016 emesso da RISCOSSIONE SICILIA sede di Palermo - C.F. 00833920150 per l'importo capitale di € 445.736,92 e totale complessivo € 891.473,84 a favore di "RISCOSSIONE SICILIA sede di Palermo-C.F. 00833920150" e contro [REDACTED].

Con **Atti di Intervento del 04/01/2024** nella procedura in oggetto si costituiva, quale Creditore Interventuto, "RISCOSSIONE SICILIA sede di Palermo - C.F. 00833920150" per i seguenti crediti vantati alla data di intervento:

1. ammontante ad € 65.535,27 contro la debitrice **BENZA Calogera** (esecutato) - c.f. BNZCGR57C66B429T;
2. ammontante ad € 214.395,61 contro il debitore **RAUSA Gino** (esecutato) - c.f. RSAGNI52R10H8500;
3. ammontante ad € 349.862,49 contro il debitore **RAUSA Gino** (esecutato) - c.f. RSAGNI52R10H8500.

INCARICO

Con Decreto In data 21/09/2023, il sottoscritto Ing. Lo Re Stefano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 4155, con studio tecnico in Via Circonvallazione Castello, 6 - 90018 - Termini Imerese (PA), email stefano.lore60@gmail.it, PEC stefano.lore@ordineingpa.it, Tel. 091-8111982, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nella procedura esecutiva R.G.Es. n. 113/2023 pendente presso il Tribunale di Termini Imerese. In data 16/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento telematico mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico, ottenendo (già nel provvedimento di nomina) tempo definitivo di gg. 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita (fissata in data 15/02/2024) per il deposito della presente Relazione di Stima.

Nella stesura della presente perizia il sottoscritto, dando seguito all'incarico ricevuto dall'Ill.mo G.Es. con separato provvedimento - Sezione "A" "Contenuto dell'incarico dell'esperto", procederà rispondendo ai quesiti posti come di seguito elencati:

- **Controllo Preliminare** : Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
- **Quesito n. 1** : Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- **Quesito n. 2** : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- **Quesito n. 3** : Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- **Quesito n. 4** : Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- **Quesito n. 5** : Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- **Quesito n. 6** : Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- **Quesito n. 7** : Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- **Quesito n. 8** : Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- **Quesito n. 9** : Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- **Quesito n. 10** : Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo gravanti sul bene.



- **Quesito n. 11** : Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- **Quesito n. 12** : Procedere alla valutazione dei beni.
- **Quesito n. 13** : Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- **Quesito n. 14** : Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Nel medesimo Decreto di Nomina con provvedimento Sezione "C": Prescrizioni operative per l'esperto Stimatore – il G.Es. disponeva che l'esperto provvedesse all'invio di copia della Relazione alle parti (debitore, creditori procedenti o intervenuti, allegando l'attestazione di avere proceduto a tali invii ed al deposito telematico della relazione, almeno 30 giorni prima dell'udienza, ex art. 569 c.p., fissata per la determinazione delle modalità di vendita per il giorno **15/02/2024** alle ore 12:00, pertanto il termina ultimo per il deposito della Relazione di Stima è stato fissato al **14/01/2024**.

Ciò premesso il sottoscritto n.q. di Esperto Incaricato esaminati gli atti e i documenti della procedura esecutiva, esperiti gli accertamenti ritenuti necessari, presenta la seguente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Operazioni peritali

Con avviso a mezzo P.E.C. datato 26/09/2023 il sottoscritto, nominato Esperto Stimatore, fissava per il giorno 09/10/2023 alle ore 10,00 un sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario Avv. Claudia Bonacqua, dando appuntamento presso l'immobile oggetto di pignoramento sito nel territorio di Termini Imerese in località Buonfornello all'interno del villaggio turistico denominato "Residence Himera"; con medesima P.E.C. il sottoscritto comunicava al creditore procedente l'imminente sopralluogo come sopra fissato (All.to 1).

SOPRALLUOGO

In data 09/10/2023 alle ore 10.00, il sottoscritto Esperto, congiuntamente all' Avv. Claudia Bonacqua, n.q. di Custode Giudiziario del compendio pignorato nominato dal G.Es. Dott.ssa G. DEBERNARDI, accompagnata dal collega di Studio Avv. Francesco Riggio, si recava sui luoghi oggetto di pignoramento e dava avvio alle operazioni peritali.

Erano presenti sui luoghi oggetto dell'appuntamento il sig. [REDACTED], rispettivamente identificati a mezzo C.I. [REDACTED] e C.I. [REDACTED] (esecutati), che permettevano agevolmente l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione.

Previo lettura del provvedimento di nomina e del mandato conferitomi, iniziavo le operazioni di sopralluogo in costante presenza degli intervenuti.

Con ausilio di planimetrie, dal sottoscritto preventivamente predisposte sulla scorta delle informazioni acquisite presso gli archivi catastali, procedevo ad un accurato rilievo metrico e fotografico degli immobili



ispezionati, verificando misure, disposizione degli ambienti, assumendo tutte le necessarie informazioni relativamente ad impianti, forniture, stato d'uso degli immobili e prendendo appunti in separato foglio.

Al termine del sopralluogo il sottoscritto redigeva il verbale delle operazioni peritali e, previa lettura alle parti, lo stesso veniva sottoscritto dai presenti sopra indicati.

Alle ore 11:30 il sottoscritto dichiarava ultimate le operazioni peritali.

Successivamente, il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire presso tutti gli enti competenti (Agenzia del Territorio di Palermo, Comune di Palermo, Comune di Termini Imerese...) la documentazione ritenuta utile e richiesta nel decreto di Nomina, al fine dell'espletamento del proprio mandato.

Tutte le informazioni assunte e gli allegati che ne derivano, opportunamente elaborati, sono riportati nella presente consulenza tecnica insieme con il verbale di sopralluogo (All.to 2) e saranno depositati agli atti giudiziari tramite servizio telematico.

CAPITOLO II – Risposta ai Quesiti posti all'Esperto dall'Ill.mo G.Es.

Controllo Preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente, CRÈDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. con sede in Parma in Via Università n. 1 c.f. 02113530345, rappresentato e difeso dall'avv. Tito MONTEROSSO, nella procedura esecutiva 113/2023 di cui è oggetto la presente perizia, in data 18/09/2023 depositava la Certificazione Notarile Ipotecaria, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data di deposito dell'istanza di vendita, quest'ultima depositata in data 18/09/2023.

La Certificazione Notarile Ipotecaria è stata redatta dalla Dott.ssa Giulia BARBAGALLO, Notaio in Palermo ed attesta il dominio ventennale del bene oggetto di pignoramento nei confronti dei soggetti eseguiti.

Nella Certificazione Notarile Sostitutiva depositata si attestano sia i dati catastali attuali che quelli storici dell'immobile pignorato; l'intervallo storico di riferimento è compreso tra il 02/08/1991 ed il 29/08/2023, periodo fino alla data dell'atto di acquisto derivativo antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 29/08/2023.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile, in relazione all'immobile pignorato, risale fino all'atto derivativo "Compravendita" con Scrittura Privata autenticata nelle firme ai rogiti del Dott. Enrico Maccarone Notaio in Palermo in data [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data [REDACTED] da potere di "Eolie Yachting S.p.A." con sede a Termini Imerese, contrada Buonfornello, P. Iva 02479590826.

Il creditore procedente, nella suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile, ha descritto sia i dati catastali attuali che quelli storici, relativi all'immobile pignorato, prendendo in riferimento il periodo nel ventennio (periodo fino alla data dell'atto di acquisto derivativo antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 29/08/2023), ma ha ommesso il deposito sia della visura storica dell'immobile che di quella aggiornata all'attualità; all'acquisizione della detta documentazione ha provveduto il sottoscritto Esperto nell'immediatezza dell'accettazione dell'incarico.



In relazione al controllo preliminare, si precisa che il creditore procedente non ha depositato né il certificato di stato civile dell'esecutato, né il certificato di matrimonio; pertanto, il sottoscritto Esperto ne ha provveduto all'acquisizione presso il Comune di Palermo (All.to 16).

Il sottoscritto precisa che l'esecutato [REDACTED] ha contratto matrimonio con l'esecutato [REDACTED] in data [REDACTED] optando per il regime di comunione di beni e alla data dell'Atto di Compravendita del bene pignorato gli esecutati risultavano e risultano ancora oggi coniugi in comunione legale dei beni.

In adempimento al mandato ricevuto, il sottoscritto ha proceduto **con esito NEGATIVO** al controllo della completezza della documentazione depositata dal creditore procedente.

Si evidenziava, infatti, la mancata allegazione della Notifica ai sensi ex art. 498 c.p.c. al Creditore Ipotecario RISCOSSIONE SICILIA S.p.A., con sede a Palermo – c.f. 00833920150.

Il modulo di controllo documentazione ex art. 173 bs comma 2 disp. Att. C.p.c. per l'esperto, appositamente predisposto e reperibile sul sito del Tribunale di Termini Imerese, veniva depositato con procedura telematica in data 16/10/2023.

Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il bene pignorato, con atto trascritto a Palermo in data 29/08/2023 ai nn 43752/ a favore di CRÈDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. e contro [REDACTED], di cui alla procedura esecutiva **R.G.Es. 113/2023**, è il seguente:

- **Unità immobiliare abitativa ad immutabile destinazione turistico-alberghiera**, facente parte del Lotto denominato "2" del complesso turistico-alberghiero sito in Termini Imerese, località Buonfornello, avente accesso dalla Strada Statale 113, ubicata a Piano Terra, contraddistinta con il numero **int. 17**, composta da quattro vani e mezzo catastali; confinante con spazi condominiali e, da più lati, con unità immobiliari di proprietà aliena; **in catasto al Fg. 31 mappale 586 sub 65 e 88 graffati, contrada Buonfornello, P.T., int. 17, lotto 2.**

DIRITTI REALI

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

1. [REDACTED]
(Proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED])
residente in Via [REDACTED]
2. [REDACTED]
(Proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED])
residente in Via [REDACTED]

Coniugi in comunione legale dei beni

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: **Piena proprietà 1/1.**

Il diritto reale in capo agli esecutati, proprietà nella quota di $\frac{1}{2}$ del Sig. [REDACTED] e restante quota di $\frac{1}{2}$ della Sig.ra [REDACTED], coniugi in comunione legale di beni, **coincide** con quello riportato nell'Atto di Pignoramento trascritto a Palermo in data 29/08/2023 ai nn 43752/33711 a favore di CRÈDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. e contro [REDACTED], di cui alla procedura esecutiva **R.G.Es. 113/2023**.

Dall'analisi dell'atto di pignoramento non si riscontrano **difformità formali** nei dati di identificazione catastale.



La sovrapposizione della planimetria dello stato di fatto rilevato (All.to 3) con la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate-servizi catastali (All.to 6), corrispondente ai dati di identificazione catastale dell'immobile pignorato, ha evidenziato le seguenti **difformità sostanziali**:

- a) **Realizzazione di una tettoia in legno** a copertura dello spazio antistante l'ingresso all'immobile precedentemente definito come area di corte scoperta corrispondente al sub 65 (porzione di immobile graffata con il sub 88, quest'ultimo corrispondente alla porzione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento circoscritta da muri di tompagno);
- b) **Modifiche nella distribuzione interna eseguite mediante realizzazione di tramezzi con i quali si sono individuati nuovi vani**;
- c) **Diverso dimensionamento dell'originario vano W.C. e realizzazione di un nuovo W.C.**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il bene pignorato è ubicato nel territorio di Termini Imerese nella Contrada Buonfornello snc, è costituito da una unità immobiliare facente parte di un complesso edilizio di villette a schiera destinato ad attività turistico-alberghiera. L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, fa parte del Lotto n. 2 della Lottizzazione in cui è individuato il complesso edilizio denominato "Residence Himera" ed è distinta con l'interno n. 17; è costituita da un piano Terra con sovrastante piano primo di altra ditta, è caratterizzata da una struttura in muratura portante ed è dotata di corte esclusiva allo stato attuale coperta con tettoia in legno, antistante l'ingresso all'immobile.

IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO (evidenziato con cerchiatura in rosso) E' STATO ULTIMATO NELL'ANNO 1991.



Sovrapposizione Ortofoto Satellitare e Foglio di Mappa 31 di Termini Imerese (All.to 8)

Come si evince dalla sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale del Fg. 31 del N.C.T. di Termini Imerese, non si rileva **nessuna difformità** tra l'area di sedime del fabbricato a schiera, ove è ubicato l'immobile pignorato, rappresentata in mappa e identificata con la p.lla 586 sub 65 e 88 graffati e l'impronta a terra del fabbricato esistente rilevata dalla foto satellitare.

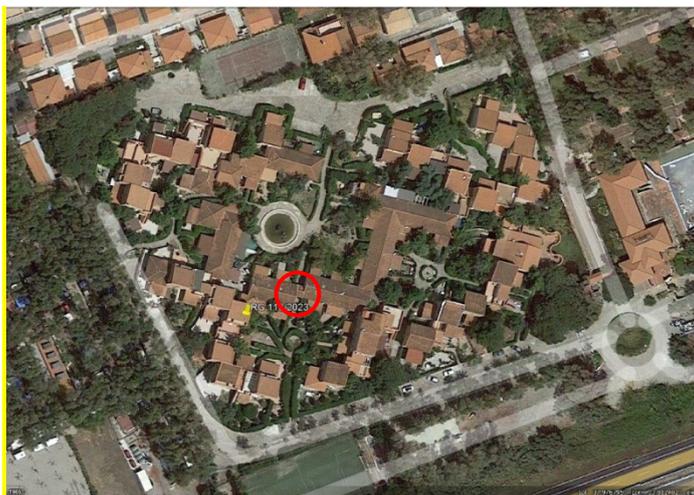




Prospetto in corrispondenza dell'ingresso al Piano Terra

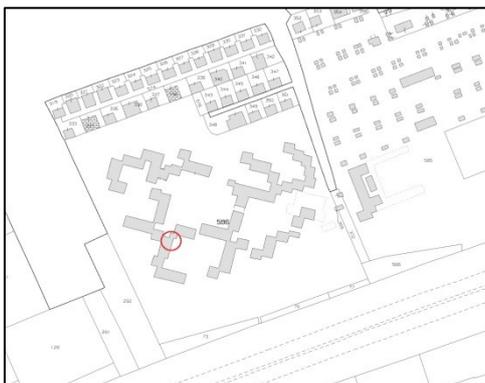
Per l'identificazione esatta del sito si riportano di seguito: Coordinate Geografiche, stralcio di mappa catastale e foto satellitari tratte da Google Earth:

Coord. Geografiche del sito: **Lat 37.976826° Lon 13.812708°**



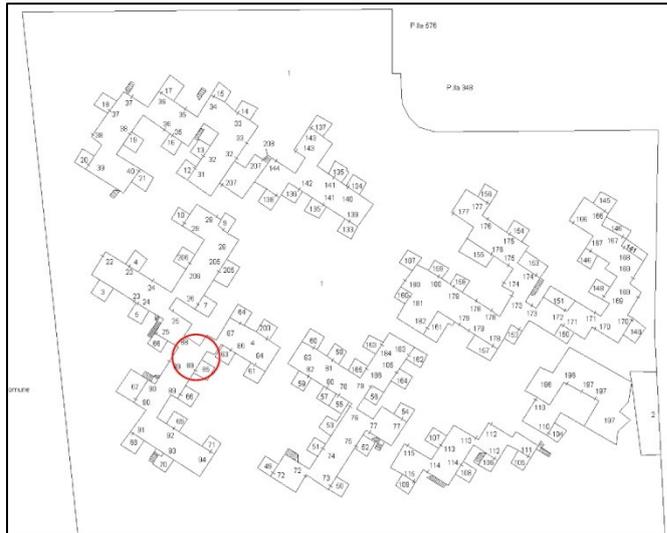
Ortofoto satellitare estratta da Google Earth con indicazione del fabbricato a schiera ove si individua il bene pignorato e la sua ubicazione nel contesto del complesso edilizio turistico-alberghiero denominato "Residence Himera". (All.to 9)

- **I dati attuali di identificazione catastale dell'immobile pignorato indicati nei relativi atti di pignoramento corrispondono con quelli riportati agli atti catastali.**



Stralcio Foglio di Mappa Catastale Fg. 31 p.lla 586 del N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese; evidenziata in rosso la porzione del complesso edificato a schiera in cui si individua l'immobile oggetto di pignoramento. (All.to 4)





Elaborato planimetrico, in atti al N.C.E.U. di Termini Imerese, relativo al complesso edilizio nel quale ricade l'immobile pignorato identificato al Fig. 31 p.lla 586 sub 65-88 graffati. (All.to 7)

- **L'immobile pignorato non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.**

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Valutata la consistenza e le caratteristiche del compendio pignorato, il sottoscritto procederà alla stima dei beni **considerando un Lotto Unico**, già univocamente identificato catastalmente ed autonomamente commerciabile, con capacità di produrre reddito solo se indiviso.

LOTTO UNICO

Il Lotto è costituito da un'unità immobiliare facente parte del complesso edilizio ad uso turistico-alberghiero denominato "Residence Himera", sito nel Comune di Termini Imerese in località Buonfornello.

L'unità immobiliare fa parte del lotto 2, è ubicata a piano terra, è distinta dall'interno n. 17 ed è composta da Cucina-soggiorno, n. 3 camere, n. 2 W.C., un Disimpegno e Corte antistante l'ingresso principale (sub 65), che ne costituisce pertinenza esclusiva, distinto al N.C.E.U. del Comune di Termini al Fig. 31 p.lla 586 sub 65 e 88 graffati.

L'immobile pignorato, identificato in narrativa, è situato all'interno del complesso residenziale sopra menzionato costituito da una serie di villette a schiera, il prospetto principale è orientato a S-E, **confina a N-O** con terreno identificato con p.lla 586 sub 1 assegnata al Comune di Termini Imerese, **a S-O** con proprietà aliena individuata con la p.lla 586 sub 89-66 graffati, **N-E** con proprietà aliena individuata con la p.lla 586 sub 87-63 graffati e per il resto con terreno identificato con p.lla 586 sub 1 assegnata al Comune di Termini Imerese, **il fabbricato è dotato di corte corrispondente alla porzione identificata con il sub 65 e coperta con tettoia in legno rivestita da manto di tegole**, si precisa che:

1. L'immobile pignorato risulta confinante nel retro prospetto lato N-O da terreno circoscritto da restanti uu.ii. di altre ditte e da recinzione in paletti e rete metallica che descrivono uno spazio sistemato a verde di circa 30 mq che è parte integrante della viabilità interna a servizio del Residence e non costituisce pertinenza esclusiva dell'immobile pignorato né bene comune ai subalterni che costituiscono il complesso immobiliare "Residence Himera"; invero, nello stato di fatto, **l'immobile pignorato usufruisce di detta area a verde con carattere di esclusività.**
2. In merito alla sopra menzionata area si sottolinea che, come si evince dal titolo di proprietà costituito da atto di vendita autenticato nelle firme ed ai rogiti del Notaio E. Maccarrone rep. 25573 racc. 5407 in data

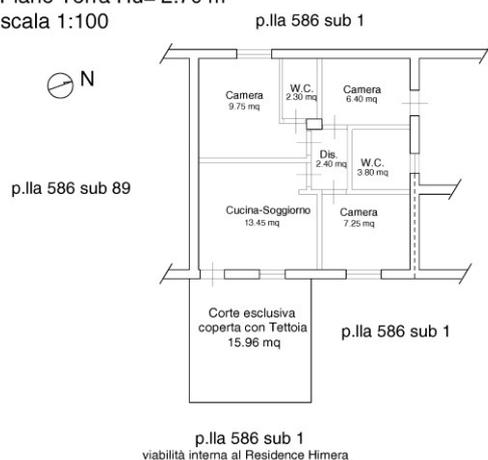


20/09/1994 (All.to 15), con riferimento all'intero complesso immobiliare tutte le aree sovrastanti gli immobili edificati, tutta le aree libere da edificazione, la piscina, il maneggio, le stradelle e qualsiasi altro spazio è escluso dalle parti comuni ed è rimasto di esclusiva proprietà e libera disponibilità della società venditrice.

3. Sempre in merito alle sopra menzionate aree libere, da informazioni assunte dal sottoscritto presso l'U.T.C. di Termini Imerese, le stesse sono state oggetto di confisca da parte dell'autorità giudiziaria, sono state acquisite insieme ad altre unità immobiliari facenti parte del "Residence Himera" al patrimonio di beni sequestrati alla mafia e successivamente assegnate al Comune di Termini Imerese.

Planimetria da rilievo

Fig. 31 p.la 586 sub 88-65 graffati - Lotto 2 Int. 17
Piano Terra Hu= 2.70 m
scala 1:100



Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Lotto Unico

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in unità immobiliare facente parte di complesso di villette a schiera, è costituita da un piano Terra identificato come Lotto n. 2 Int. N. 17, avente struttura in muratura portante costituita da un piano Terra con sovrastante piano primo di altra ditta, catastalmente identificato al N.C.E.U. di Termini Imerese al Fig. 31 p.la 586 sub 65 e 88 graffati, è ubicato in Contrada Buonfornello snc, è dotata di corte coperta con tettoia in legno antistante l'ingresso principale e corrispondente all'area del sub 65.

L'immobile si trova nel territorio del Comune di Termini Imerese in Contrada Buonfornello e dista circa 15 Km dal centro urbano e circa 1 Km dal più vicino svincolo Autostradale rappresentato dall'Uscita agglomerato industriale di Termini Imerese; è ubicato in prossimità del sito archeologico di Himera e si affaccia sulla costa tirrenica. L'immobile è ubicato all'interno del complesso residenziale ad uso turistico-alberghiero denominato "Residence Himera".

Il sito edificato ricade in Zona Omogenea "D5 per attrezzature ricettive alberghiere" ed è caratterizzata da una notevole edificazione di immobili analoghi a quello oggetto di pignoramento, che costituiscono il complesso residenziale ad uso turistico-alberghiero denominato "Residence Himera", per il resto la zona è caratterizzata da terreni ad uso agricolo ed in direzione Palermo dall'area industriale di Termini Imerese.

Il complesso immobiliare, ove è ubicato l'immobile pignorato, si raggiunge dallo svincolo autostradale della A19 PA-ME denominato "Agglomerato Industriale" o in alternativa dallo svincolo di Buonfornello, in entrambi i casi bisogna ricondursi alla SS113 e successivamente in prossimità del Km 207 in corrispondenza della



cartellonistica indicante la Stazione Buonfornello si accede ad una stradella interpoderale in sterrato, che proseguendo in direzione della costa, conduce all'ingresso del "Residence Himera".

Il residence è stato realizzato nell'anno 1990 ed è costituito da una serie di villette realizzate con tipologia a schiera in più lotti, è dotato di alcuni servizi quali piscina, parco giochi per bambini, campi da tennis, campi di calcetto, spazi a verde e parcheggi. Tutti gli elencati servizi ed utilità non sono da considerarsi beni comuni alle unità immobiliari che fanno parte del residence essendo rimaste in capo alla società Eolie Yachting, che ha edificato il complesso immobiliare, la quale ha alienato elusivamente gli immobili caratterizzati da subalterni indipendenti e si è riservata la proprietà della restante area libera sovrastante gli immobili nonché di ogni altra area libera non edificata e dei servizi ed utilità anzi menzionati.

Il complesso residenziale è stato sottoposto a sequestro da parte dell'autorità Giudiziaria nell'anno 2005 e dissequestrato in parte nell'anno 2006, parte degli immobili sono stati confiscati per il reato di associazione mafiosa e sono stati successivamente assegnati al comune di Termini Imerese; fanno parte dell'assegnazione, in particolare, tutte le aree scoperte compresa tutta la viabilità interna al residence che sono identificate al Fig. 31 p.la 586 sub 1 e 2 nonché altre unità immobiliari presenti all'interno del complesso residenziale.

La gestione del complesso residenziale in forma di attività turistico-alberghiera era stata affidata alla società Himera s.r.l., successivamente all'intervento dell'Autorità Giudiziaria la società stessa non ha più provveduto alla gestione dei servizi ed il complesso immobiliare allo stato attuale versa in stato di abbandono e degrado, privo di servizi di portierato e sorveglianza. Nell'anno 2008 i proprietari degli immobili all'interno del complesso residenziale si sono costituiti in condominio per la gestione ed il decoro del complesso residenziale.

Pertinenze

L'immobile non è dotato di accessori e/o pertinenze esclusive oltre la corte antistante l'ingresso principale già citata. L'immobile fa parte del complesso turistico-alberghiero "Villaggio Himera" ed è gestito in forma condominiale, le **dotazioni condominiali sono esclusivamente quelle relative alla fornitura di acqua potabile, allo scarico fognario e al diritto ad un posto auto identificato con il n. 20, posto all'interno dell'area recintata del residence accessibile da cancello d'ingresso scorrevole motorizzato.**

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE

L'immobile pignorato è ubicato nel contesto di un fabbricato identificato come Lotto 2 e costituito da 30 unità immobiliari, distribuite tra piano terra e piano primo, facente parte di complesso di villette a schiera con struttura in muratura portante; è costituito da un piano Terra identificato come Lotto n. 2 Int. n. 17 catastalmente identificato al N.C.E.U. di Termini Imerese al Fig. 31 p.la 586 subb 65-88 graffati, è ubicato in Contrada Buonfornello snc, è dotato di corte coperta con tettoia in legno antistante l'ingresso principale e corrispondente all'area del sub 65.

Un percorso esterno sistemato in pietrame arrotondato perimetrato da mattoni in laterizio, il tutto sviluppato attorno ad aiuole di proprietà aliena come sottolineato in narrativa, permette l'accesso all'area esterna che circoscrive l'immobile pignorato; attraversando la corte presente su prospetto principale si raggiunge il portoncino d'ingresso in alluminio anodizzato che consente l'ingresso ad un vano Cucina-Soggiorno. Dal soggiorno si raggiunge un disimpegno per il quale sono accessibili: n. 3 camere e n. 2 W.C.; entrambi i vani sono dotati di porta a battente in legno tamburato di color bianco.



La corte presente su prospetto principale è coperta con tettoia in legno con travi squadrate e soprastante tavolato, impermeabilizzazione e manto di tegole; le travi portanti sono innestate da un lato sulla muratura perimetrale che costituisce prospetto principale dell'immobile pignorato e dall'altro poggiano su un architrave ligneo disposto su due pilastri in c.a. intonacati con aspetto architettonico trapezoidale, che presentano l'intonaco leggermente fessurato e prossimo al distacco, l'area coperta è pavimentata con mattoni in laterizio. L'immobile, orientato in direzione N-E.

L'accesso all'immobile si esercita da ingresso indipendente da spazi liberi antistanti, di proprietà della Società Eolie Yachting e/o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo, **su cui è stata costituita**, in maniera esplicita nell'atto di trasferimento (All.to 15), **servitù di passaggio non carrabile**.

L'altezza utile interna è di 2,70 m.

La superficie residenziale netta calpestabile in c.t. è pari a 45,35 mq

La superficie di pertinenza non residenziale (area di corte antistante l'ingresso principale, coperta da tettoia) **in c.t. è pari a 16 mq.**

Le superfici dell'area esterna sistemata per un totale di circa 46 mq è divisa come di seguito:

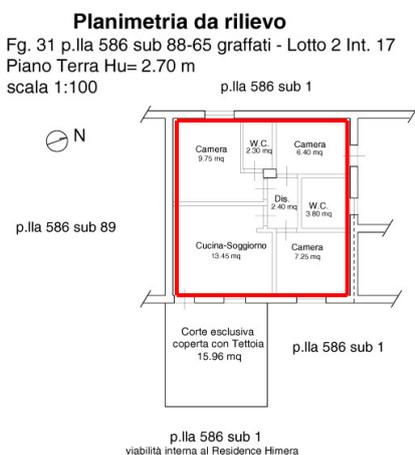
1. **a verde su prospetto posteriore è di circa 30 mq,**
2. **pavimentata su prospetto principale è di circa 14 mq**

circoscrive l'immobile pignorato ed il suo godimento **ha carattere di disponibilità esclusiva per l'immobile oggetto di pignoramento.**

Sebbene non costituiscano proprietà né bene comune per l'immobile pignorato, dette aree sono disponibili ad ornamento dell'immobile pignorato, lo circoscrivono e ne costituiscono godimento con carattere di esclusività.

In ragione della consolidata disposizione delle aree esterne e delle aiuole piantumate che definiscono la viabilità interna al "Residence Himera", verosimilmente, non potranno in alcun modo essere oggetto di modifiche nel futuro. Pertanto, a giudizio dello scrivente, **dette aree costituiscono utilità ad ornamento dell'immobile pignorato e devono essere computate ai fini del valore commerciale dello stesso;** ancor più per il fatto che di dette aree si è da sempre tenuto conto nella elaborazione e redazione delle tabelle millesimali di proprietà per la porzione relativa all'immobile pignorato (All.to 17).

La composizione interna dei vani dell'immobile oggetto di pignoramento, rilevata dallo scrivente e rielaborata graficamente (All.to 3), è la seguente:



Evidenziata con tratto rosso la diversa distribuzione dei vani interni.

La tettoia che copre l'intera area di corte, di pertinenza dell'immobile pignorato, si ritiene sia stata realizzata abusivamente come si evince dall'elenco subalterni allegato ad un precedente elaborato planimetrico presentato in data 02/04/1993 (All.to 7) e dalla planimetria depositata riferita all'immobile oggetto di pignoramento (All.to 6), che la descrivono come "area scoperta di corte" di pertinenza esclusiva dell'immobile identificato al Fig. 31 p.la 586 sub 65-88 graffati.

Il bene non è comodamente divisibile



I muri di **tompagnatura esterna** sono in conci di tufo/laterizi di spessore 30 cm.

Le **tramezzature interne** sono in segati di tufo/laterizi di spessore 10 cm.

Tutti i vani sono dotati di **infissi esterni** in alluminio anodizzato a vetri singoli dotati di persiane dello stesso materiale. Gli **infissi interni** sono in legno del tipo tamburato.

La **pavimentazione interna** è realizzata con piastrelle in ceramica.

Le **pareti ed i soffitti di tutti i vani** sono intonacati, rifiniti con gesso e tinteggiati.

Il **servizio igienico** è dotato di vaso, piletta e doccia e presenta pareti piastrellate fino all'altezza di 1,20 m.

La **zona cottura**, all'interno del vano cucina-soggiorno, è piastrellata fino alla base dei pensili.

Il grado di manutenzione all'interno dell'immobile è giudicato buono.

Gli **intonaci interni** sono completi fino alla tinteggiatura, risultano integri tranne in una zona in corrispondenza di una delle camere lato prospetto posteriore del fabbricato dove è presente un'area di distacco aggredita da umidità di risalita.

Gli **intonaci esterni** sono completi fino allo strato di rifinitura esterno del tipo Li Vigni di color rosa, steso a buccia d'arancia, risulta integro tranne in alcune zone del prospetto posteriore in corrispondenza della porta che dà accesso secondario all'immobile dall'area esterna di godimento esclusivo.

Il grado di manutenzione dei prospetti è giudicato normale.

In merito agli **impianti tecnologici**, si precisa che l'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti: elettrico, idrico, smaltimento acque meteoriche, scarico fognario condominiale (la cui manutenzione per lo spurgo periodico è affidata alla gestione condominiale).

L'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di un Boiler a parete all'interno del vano W.C.

Tutti gli impianti sono privi della relativa certificazione prodotta dall'installatore; l'acquisizione delle suddette certificazioni potrà avvenire mediante verifica/adeguamento degli impianti e successiva emissione dei relativi certificati di rispondenza.

L'immobile è costituito in condominio, è dotato di tabelle millesimali dalle quali si evince che l'immobile oggetto di pignoramento possiede **10,072857/1000 millesimi di proprietà** (All.to 17).

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.; pertanto non è dichiarata la classe energetica dell'edificio.

L'acquisizione delle Certificazioni Impianti e dell'A.P.E., ai fini di una futura presentazione di S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), comporta un costo stimato di € 1.100,00 che verranno detratte dal Valore di Mercato dell'immobile pignorato.

Di seguito si riporta un estratto della documentazione fotografica (All.to 14) per l'immediata comprensione di quanto sopra descritto.



Foto 1 Ingresso immobile e tettoia antistante ingresso



Foto 2 Cucina-soggiorno da ingresso



Foto 3 Cucina-soggiorno zona cottura





Foto 4 Cucina-soggiorno ingresso



Foto 5-6 Camera confinante con prospetto principale



Foto 7-8 Camera con accesso all'area esterna
Su prospetto posteriore



Foto 9-10 Camera di 9,75 mq (Si noti l'umidità di risalita)



Foto 11-12 W.C. 2,30 mq



Foto 11-12 W.C. 3,80 mq



Prospetti e sistemazioni Esterne



Foto 13 Tettoia pavimentata con mattoni
in laterizio



Foto 14 Particolare trave spezzata
da sostituire



Foto 15 Particolare pavimentazione con
ciottoli



Foto 16 Prospetto posteriore



Foto 17-18 Area posteriore ad uso esclusivo



Complessivamente le **condizioni d'uso dell'immobile** sono le seguenti:

- **Internamente** tutti gli ambienti si presentano in **condizioni mediocri/normali**, non si sono riscontrate infiltrazioni (tranne l'umidità di risalita segnalata nella Documentazione Fotografica All.to 14) o problematiche di altra natura (lesioni, cedimenti etc.)
- **Esternamente** prospetti e tettoia si presentano in **condizioni mediocri/normali** seppure siano presenti di segnalati distacchi d'intonaco per umidità di risalita su prospetto posteriore che **necessitano di manutenzione sulle piccole porzioni di intonaco distaccatesi** e si ritenga necessario **un intervento di sostituzione di una delle travi portanti della tettoia su prospetto principale** .

Determinazione della superficie utile degli ambienti, qualità finiture e stato di conservazione

VANO	SUPERFICIE UTILE	QUALITA' FINITURE	STATO DI CONSERVAZIONE	GIUDIZIO COMPLESSIVO
PIANO TERRA				
Cucina-soggiorno	mq 13,45	Normale	Buono	NORMALE
Camera	mq 9,75	Normale	Buono	
Camera	mq 6,40	Normale	Mediocre	MEDIOCRE (Intonaci interni degradati)
Camera	mq 7,25	Normale	Buono	NORMALE
W.C.	mq 2,30	Normale	Buono	NORMALE
W.C.	mq 3,80	Normale	Buono	NORMALE
Disimpegno	mq 2,40	Normale	Buono	NORMALE
Superficie calpestabile	TOTALE mq 45,35			
Area di corte coperta con tettoia in legno	mq 15,96	Normale	Mediocre	MEDIOCRE/ NORMALE (Trave tettoia spezzata da sostituire)
Superficie pavimentata	TOTALE mq 45,35			
Superficie non residenziale	TOTALE mq 15,96			
Prospetti esterni		Normale	Mediocre (necessaria manutenzione di porzione degli intonaci)	NORMALE (previsione di interventi)
Impianti		Normale	Buono	NORMALE

Tab. A - Calcolo della superficie convenzionale (commerciale) del bene pignorato

Destinazione	Superficie interna Netta calpestabile in c.t.	Superficie corte coperta in c.t.	Superficie Lorda	Aree scoperte (Prospetti posteriore e principale)	Superficie Convenzionale (Commerciale) ⁽¹⁾	Altezza	Piano
Unità immobiliare in villetta a schiera - PT	45,35 mq	16,00 mq	57,30 mq	44,00 mq	66,50 mq	2,70 m	Terra

⁽¹⁾ la superficie convenzionale (commerciale) è valutata in osservanza del **D.P.R. 138/98** come appresso:

- **superficie commerciale al lordo delle murature:**

- i muri perimetrali esterni computati per intero con uno spessore massimo di 50 cm.
- i muri in comunione al 50% dello spessore con un massimo di 25 cm.

- **superfici omogeneizzate delle pertinenze:**

- pertinenze esclusive comunicanti con i vani principali: 30% della sup. fino a 25 mq. + il 10% della sup. in esubero.
- pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali: 15% della sup. fino a 25 mq. + il 5% della sup. in esubero.
- pertinenze accessorie comunicanti con i vani principali: 50% della superficie.
- pertinenze accessorie non comunicanti con i vani principali 25% della superficie.
- Superficie scoperte di ornamento (giardini): 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare, e 2% per superficie eccedente.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.



Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

LOTTO UNICO: Unità immobiliare abitativa ad immutabile destinazione turistico-alberghiera, facente parte del Lotto denominato "2" del complesso turistico-alberghiero sito in Termini Imerese, località Buonfornello, avente accesso dalla Strada Statale 113, ubicata a Piano Terra, contraddistinta con il numero **int. 17**, composta da quattro vani e mezzo catastali; confinante con spazi condominiali e, da più lati, con unità immobiliari di proprietà aliena; **in catasto al Fg. 31 mappale 586 sub 65 e 88 graffati, contrada Buonfornello, P.T., int. 17, lotto 2.**

Intestazione catastale:

L'immobile oggetto dell'esecuzione riporta la seguente intestazione catastale (cfr. All.to 5):

- [REDACTED]
(Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED])
- [REDACTED]
(Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED])

Coniugi in comunione legale dei beni

Estratto della visura catastale al N.C.E.U. di Termini Imerese

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	586	65 88		A/7	3	4,5	Totale 54 mq Totale escluse aree scoperte 54 mq	429,95	T	Si

A detto identificativo, in banca dati catastale, è associata la planimetria dell'immobile di seguito riportata.

Acquisita la **visura storica catastale** (All.to 5), si rileva che il primo atto d'acquisto anteriore a venti anni dalla trascrizione dell'atto di pignoramento è riportato nelle annotazione presenti in visura; non è, dunque, necessario procedere alla produzione di estratto catastale antecedente la meccanizzazione.

L'immobile pignorato è stato costruito sull'area della p.lla 586 di ha 2 are 51 e ca 32 (25.132 mq).

La superficie e l'identificativo di detta particella ai terreni è stato consolidato con Variazione identificativi per allineamento mappe prot. 390702 a seguito di T.M. 45413.1/2006 per allineamento cartografico censuario e bonifica delle incoerenze.

Con **Tipo mappale n. 105993 del 07/06/2017** sono stati confermati i dati censuari relativi all'area di sedime su cui insiste il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, identificata con la p.lla 586. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata costituita catastalmente in data 02/08/1991 con atto prot. 64560/1991 al N.C.E.U. ed è identificata con la p.lla 586 sub 65 e 88 graffati.

Riassumendo l'attuale identificativo dell'immobile pignorato al N.C.E.U. **provviene** per nuova costruzione e successivo ampliamento dalla p.lla del **N.C.T. Fg. 31 p.lla 586 Ente Urbano di ha 2 are 51 e ca 32 (25.132 mq)** costituita in via definitiva dal 04/12/2006, con il **T.M. 45413.1/2006** che ha variato le originarie **p.lle 280 e 586 del Fg. 31 del N.C.T. derivandone**, per unione e soppressione delle particelle originarie, la **p.lla 586 Fg. 31 dichiarata come Ente Urbano al N.C.T., su detta particella dei terreni è stato dichiarato al N.C.E.U. il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile pignorato con i relativi subalterni.**



Con atto di classamento al N.C.E.U. del 22/03/2000 prot. 13044.7/2000 all'unità immobiliare pignorata è stato attribuita la categoria catastale ad uso residenziale "A/7" abitazione in villini con assegnazione della classe 3, consistenza di vani 4,5 e rendita di € 429,95.

Con variazione d'ufficio in data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale per un totale di 54 mq (totale 54 mq escluse le aree scoperte).

Detto identificativo catastale individua correttamente l'immobile oggetto di pignoramento come indicato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di proprietà.

DIFFORMITA'

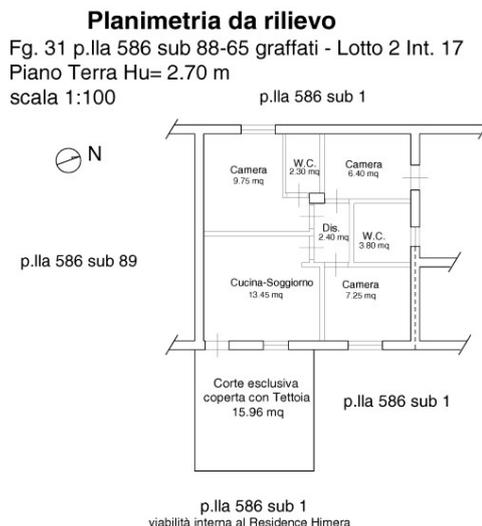
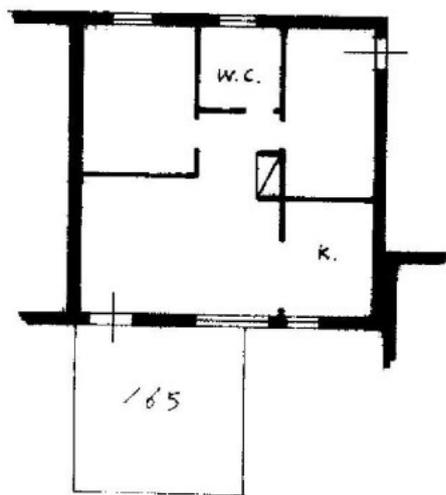
La sovrapposizione della planimetria dello stato attuale rilevato dal sottoscritto (All.to 3) con la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate-servizi catastali (All.to 6), corrispondente ai dati di identificazione catastale dell'immobile pignorato, evidenzia le seguenti **difformità sostanziali**.

- a) **Realizzazione di una tettoia in legno** a copertura dello spazio antistante l'ingresso all'immobile precedentemente definito come area di corte scoperta corrispondente al sub 65 (porzione di immobile graffata con il sub 88, quest'ultimo corrispondente alla porzione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento circoscritta da muri di tompono);
- b) **Modifiche nella distribuzione interna eseguite mediante realizzazione di tramezzi con i quali si sono individuati nuovi vani;**
- c) **Diverso dimensionamento dell'originario vano W.C. e realizzazione di un nuovo W.C.**

Di seguito si riportano le planimetrie catastali poste a confronto con le medesime rilevate dal sottoscritto in sede di sopralluogo, con evidenza delle difformità riscontrate e sopra elencate.

Planimetria Piano Terra in atti N.C.E.U. (All.to 6)

Rilievo Piano Terra immobile pignorato (All.to 3)



Riguardo le difformità riscontrate in sede di sopralluogo, il sottoscritto ritiene che:

- a) La difformità di cui al punto 1. **non può essere regolarizzata** in quanto trattasi di struttura la cui tipologia non è assimilabile tra quelle previste ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003 e ss.mm.ii., non essendo ascrivibile alle strutture classificate come precarie; pertanto, **la struttura va demolita**.
- b) Le difformità di cui al precedente punto 2. **possono essere regolarizzate** ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., utilizzando lo strumento della C.I.L.A. tardiva in Sanatoria. Infatti, l'abuso commesso non ha comportato ampliamento della superficie utile residenziale, non ha mutato l'estetica dei prospetti e non

ha determinato un aumento di volume e, dunque, di carico urbanistico sul territorio; potrà, pertanto, essere sanato con corresponsione delle relative sanzioni.

Tutte le spese (riepilogate in risposta al quesito 8: "Oneri a carico dell'acquirente") necessarie per la regolarizzazione delle opere sanabili, le conseguenti sanzioni, le spese relative alla demolizione delle opere abusive non sanabili compreso il trasporto a discarica dei materiali di risulta, le spese catastali, le spese necessarie per l'acquisizione delle **Certificazioni di Conformità/Rispondenza di tutti gli impianti** dell'immobile pignorato (elettrico, idro-sanitario...), propedeutica per la presentazione della S.C.A., la successiva presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) e tutte le spese tecniche conseguenti **saranno detratte**, ai fini della stima, **dal Valore di Mercato** in risposta al quesito 12.

Il costo stimato per la regolarizzazione/eliminazione degli abusi realizzati, comprensivo delle spese tecniche, **ammonta ad € 5.000 circa** (oneri che saranno nella determinazione del Valore di Mercato in risposta al quesito 12)

Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: Unità immobiliare abitativa ad immutabile destinazione turistico-alberghiera, facente parte del Lotto denominato "2" del complesso turistico-alberghiero sito in Termini Imerese, località Buonfornello, avente accesso dalla Strada Statale 113, ubicata a Piano Terra, contraddistinta con il numero **int. 17**, composta da quattro vani e mezzo catastali; confinante con spazi condominiali e, da più lati, con unità immobiliari di proprietà aliena; **in catasto al Fg. 31 mappale 586 sub 65 e 88 graffati, contrada Buonfornello, P.T., int. 17, lotto 2.**

Il bene immobile pignorato consiste in una unità immobiliare facente parte di un fabbricato a schiera costituita da un piano Terra, identificato come Lotto n. 2 Int. N. 17, avente struttura in muratura portante costituita da un piano Terra con sovrastante piano primo (u.i. identificata con il sub 100 - P1° di proprietà aliena) e corte esclusiva antistante l'ingresso principale dell'immobile, attualmente coperta con tettoia in legno.

L'immobile è internamente composto dai seguenti vani: 2

All'esterno in corrispondenza dell'ingresso sul prospetto principale, è presente una corte esclusiva coperta con tettoia in legno. L'immobile è dotato di sistemazioni esterne costituite da:

1. **a verde su prospetto posteriore è di circa 30 mq,**
2. **pavimentata su prospetto principale è di circa 14 mq**

che costituiscono aree di viabilità interna a servizio del Residence e che, in verità, non sono di pertinenza esclusiva dell'immobile pignorato né bene comune ai subalterni che ne costituiscono il complesso immobiliare "Residence Himera". Infatti, tutte le aree libere da edificazione, la piscina, il maneggio, le stradelle e qualsiasi altro spazio è escluso dalle parti comuni ed è rimasto di esclusiva proprietà e libera disponibilità della società venditrice. Nonostante ciò, **nello stato di fatto, l'immobile usufruisce di detta area con carattere di esclusività e costituisce ornamento esterno per l'immobile pignorato.**

Confina a N-O con terreno identificato con p.lla 586 sub 1 assegnata al Comune di Termini Imerese, **a S-O** con proprietà aliena individuata con la p.lla 586 sub 89-66 graffati, **N-E** con proprietà aliena individuata con la p.lla 586 sub 87-63 graffati e per il resto con terreno identificato con p.lla 586 sub 1 assegnata al Comune di Termini Imerese, ma che allo stato attuale risulta nella esclusiva disponibilità dell'immobile pignorato in quanto delimitato da recinzione e siepi.



L'accesso all'immobile si esercita da ingresso indipendente da spazi liberi antistanti, di proprietà della Società Eolie Yachting e/o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo, **su cui è stata costituita**, in maniera esplicita nell'atto di trasferimento, **servitù di passaggio non carrabile**.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del **Comune di Termini Imerese al Fg. 31 p.lla 586 sub 65-88 graffiati - Piano Terra Lotto 2 Int. 17**.

Lo stato dei luoghi descritto **non corrisponde con la consistenza catastale dichiarata** presso l'Agenzia del Territorio di Palermo in conseguenza delle difformità rilevate e descritte in risposta al quesito 3.

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 73 del 26/11/1988.

Lo stato dei luoghi descritto **non è confrontabile con la consistenza dichiarata nella Concessione Edilizia n° 73 del 26/11/1988** in quanto i relativi fascicoli sono stati oggetto di sequestro da parte dell'Autorità Giudiziaria in data 22/05/2000 e non sono mai stati restituiti all'U.T.C. di Termini Imerese.

L'immobile è dotato di Autorizzazione di Abitabilità n. 16 del 01/10/1991.

La **superficie commerciale** dell'immobile pignorato in c.t.: **66,50 mq** (cfr. risposta al quesito 2-Tab. A).

PREZZO BASE D'ASTA: € 57.000,00 (Euro Cinquantasettemila/00)

Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'immobile pignorato è pervenuto agli esecutati, sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED], in forza della Scrittura Privata autenticata nelle firme ai rogiti del Dott. Enrico Maccarone Notaio in Palermo in data [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data [REDACTED] (All.to 15) da potere della società "Eolie Yachting S.p.A." con sede a Termini Imerese, contrada Buonfornello, P. Iva 02479590826, la quale aveva edificato in proprio l'intero complesso immobiliare destinato a villaggio turistico-alberghiero denominato "villaggio Himera" nel quale ricade l'immobile oggetto di pignoramento con Concessione Edilizia n. 73 rilasciata dal Comune di Termini Imerese in data 26/11/1988 sul lotto di terreno identificato con la p.lla 586 del Fg. 31 del N.C.T. del Comune di Termini Imerese .

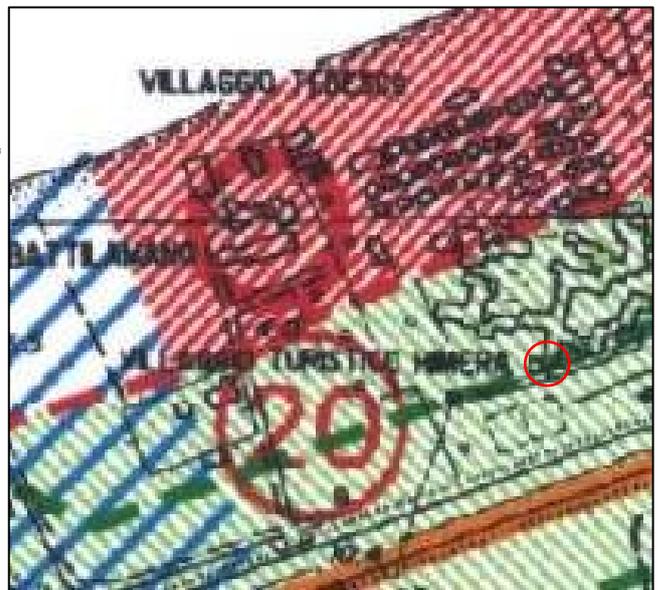
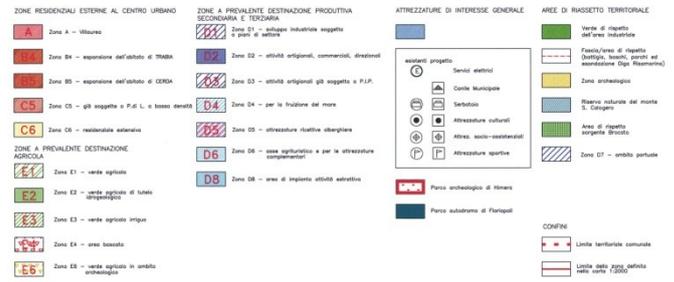
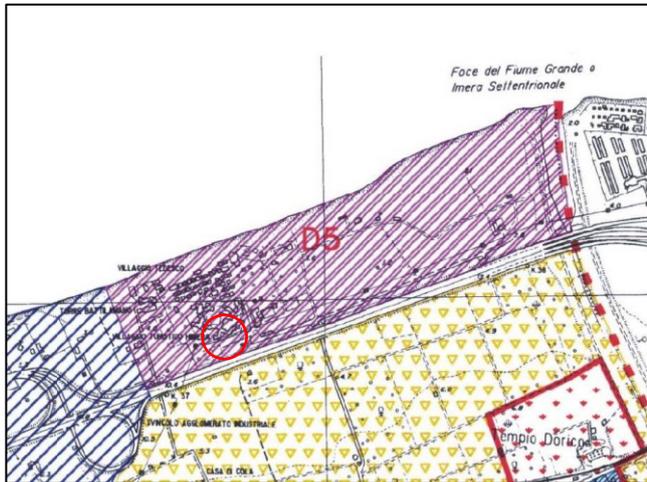
Dalla **Scrittura Privata autenticata nelle firme** ai rogiti del Dott. Enrico Maccarone Notaio in Palermo in data [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data [REDACTED], che costituisce titolo di proprietà per gli esecutati, si evince che l'immobile ivi descritto **corrisponde per consistenza a quello oggetto di pignoramento**; per quanto riguarda la individuazione catastale del bene si segnala che **il bene è correttamente individuato**.

Quesito 6: Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'immobile pignorato ricade in zona "D5" **Zona omogenea per attrezzature ricettive alberghiere** del vigente P.R.G. di cui è dotato il Comune di Termini Imerese. L'intero territorio è gravato dal **Vincolo Sismico** di 2° Categoria (L.N. 02/02/'74 n. 64 e ss.mm.ii), la p.lla 586 del Fg. 31 sulla quale ricade l'immobile oggetto di pignoramento è soggetta al Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.L. 22/01/2004 n. 42, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dal sottoscritto presso l'U.T.C. di Termini Imerese (All.to 12).



Di seguito si riporta un estratto del P.R.G. e relativa legenda (All.to 10) e del PRG con Vincoli Extraurbano e relativa legenda (All.to 11) con evidenza del fabbricato, identificato al N.C.E.U. Fig. 31 p.la 586, con ubicazione dell' immobile pignorato.



Lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo **non è confrontabile con la consistenza dichiarata nella Concessione Edilizia n° 73 del 26/11/1988** in quanto i relativi fascicoli sono stati oggetto di sequestro da parte dell'Autorità Giudiziaria in data 22/05/2000 e non sono mai stati restituiti all'U.T.C. di Termini Imerese (All.to 13) che **il sottoscritto conferma alla data odierna.**

Dal sopralluogo effettuato in data 09/10/2023 e dall'esame della documentazione e dei titoli di provenienza acquisiti, si rileva che:

- La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
- **L'epoca di realizzazione dell'immobile risale al 1990.**
- **L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 73 del 26/11/1988** dalla Società Eolie Yachting S.p.A., con sede a Termini Imerese in C.da Buonfornello, P. IVA 02479590826.
- **L'immobile è dotato di Autorizzazione di Abitabilità n. 16 del 01/10/1991.**

- L'immobile è realizzato in area sottoposta a Vincolo Sismico di 2° Categoria (L.N. 02/02/'74 n. 64 e ss.mm.ii) ed al Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.L. 22/01/2004 n. 42.
- Non sono presenti vincoli artistici o storici.
- **E' presente il vincolo di destinazione d'uso derivante dalla Concessione Edilizia rilasciata per l'edificazione del complesso "Residence Himera" relativo all'utilizzazione dell'immobile per attività ricettiva di tipo turistico-alberghiera.**
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto sopra, a seguito della irreperibilità degli elaborati grafici e della documentazione inerente l'intero complesso immobiliare, poiché posti sotto sequestro dall'autorità Giudiziaria, il sottoscritto esperto non ha potuto procedere al confronto ed alla verifica delle superfici e dei volumi edificati, tra lo stato dei luoghi rilevato e quello assentito dai procedimenti autorizzativi e quindi accertarne la regolarità sotto il profilo urbanistico.

L'unica comparazione possibile è quella eseguita confrontando la planimetria dell'immobile, come rappresentata in sede di prima dichiarazione presso il N.C.E.U. e lo stato dei luoghi come rilevato in sede di sopralluogo; alla luce del confronto eseguito si può affermare che:

- **L'immobile non è regolare dal punto di vista edilizio** in conseguenza delle difformità rilevate, come evidenziate in risposta al quesito 3, che consistono in:
 - **Realizzazione di una tettoia in legno** a copertura dello spazio antistante l'ingresso all'immobile precedentemente definito come area di corte scoperta corrispondente al sub 65 (porzione di immobile graffata con il sub 88, quest'ultimo corrispondente alla porzione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento circoscritta da muri di tompagno);
 - **Modifiche nella distribuzione interna eseguite mediante realizzazione di tramezzi con i quali si sono individuati nuovi vani;**
 - **Diverso dimensionamento dell'originario vano W.C. e realizzazione di un nuovo W.C.**

Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile risulta libero da persone.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava libero e a disposizione dei proprietari esecutati che ne hanno agevolato l'accesso durante le fasi di sopralluogo eseguito congiuntamente con il Custode Giudiziario.

Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

LOTTO UNICO

Creditori

- **CRÈDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.** con sede in Parma in Via Università n. 1 c.f. 02113530345

Creditori ipotecari

- **RISCOSSIONE SICILIA** sede di Palermo – C.F. 00833920150

Elenco formalità pregiudizievoli

- **Iscrizione ipoteca volontaria** nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario in data 29/07/2010 rep. 6696/4000 Notaio Giovanna Falcone in Palermo a favore di CREDITO SICILIANO S.p.a. con sede a



Palermo in Via Siracusa n. 1/E c.f. 04226470823 (cui oggi è subentrata CRÈDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. con sede in Parma in Via Università n. 1 c.f. 02113530345) e contro [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] (piena proprietà Lotto Unico);

- **Iscrizione ipoteca della Riscossione** nascente da Ruolo del 05/07/2018 rep. nn. 129117/2016 emesso da RISCOSSIONE SICILIA sede di Palermo, a favore di "RISCOSSIONE SICILIA sede di Palermo-C.F. 00833920150" e contro [REDACTED] (esecutato) - [REDACTED], per l'importo capitale di € 445.736,92 e totale complessivo di € 891.473,84 (piena proprietà Lotto Unico);
- **Trascrizione verbale di pignoramento** del 29/08/2023 ai nn. 43752/33711 a favore di CRÈDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. con sede in Parma in Via Università n. 1 c.f. 02113530345) e contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] (piena proprietà 1/1 Lotto Unico: Fg. 31 p.lla 586 sub 65-88 graffati P.T. Lotto 2 Int. 17);

detti vincoli saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

Non risultano in pendenza altre procedure esecutive.

Non risultano pendenti procedure espropriative dell'area su cui insite l'immobile oggetto di pignoramento.

Non risultano procedimenti giudiziari civili in corso per l'immobile oggetto di pignoramento.

L'immobile non è oggetto di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

Sull'immobile non gravano vincoli storici o artistici ai sensi della L. 1089/1939 e ss.mm.ii.

Come si evince dal certificato di destinazione Urbanistica:

- L'immobile ricade all'interno della fascia dei 300 m dalla battigia e, pertanto, è sottoposto al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.L. 22/01/2004 n. 42.
- L'immobile ricade in zona sismica ed è sottoposto a vincolo sismico di 2° categoria .
- L'area di sedime del complesso immobiliare ricade in Zona Omogenea "D5 per attrezzature ricettive alberghiere" come prevista dal P.R.G. vigente nel Comune di Termini Imerese approvato dall'A.R.T.A. con D.A. n. 76/DRU del 23/02/2001 e ulteriormente modificato con D.D.G. n. 785 del 24/07/2009.

L'immobile fa parte del complesso turistico-alberghiero denominato "Residence Himera", la cui amministrazione è affidata allo Studio di Consulenza Dott. Fulvio Schembri, con sede a Palermo in Via dei Leoni n. 25. Su richiesta del sottoscritto, è stata acquisita dall'Amm.re la seguente documentazione (All.to 17):

- Rendiconto di gestione periodo 01/01/2022 – 31/12/2022
- Ripartizione in quote millesimali relativamente al Bilancio preventivo per la gestione 01/01/2023 – 31/12/2023
- Estratto conto quote condominiali aggiornate al 13/10/2023 e relative ai soggetti esecutati.
- Regolamento condominiale
- Tabelle millesimali
- Ultimo Verbale di Assemblea Condominiale del 10/06/2023

L'immobile non è gravato da servitù prediali.



Pertanto, riepilogando:

Vincoli che restano a carico del futuro acquirente

- **Vincolo paesaggistico relativo alle fasce di rispetto delle zone costiere**
- **Vincolo sismico di 2° categoria**
- **Vincolo di destinazione d'uso in conformità alla zona omogenea "D5 attività ricettive turistico-alberghiere"**

Oneri che restano a carico del futuro acquirente

- Spese ed oneri condominiali legati alla gestione del complesso immobiliare per la conduzione delle parti comuni da corrispondere in n. 4 rate con cadenza trimestrale, per un totale medio annuo pari a **€ 554,00**;
- **Quota Morosità al Condominio:** Spese e oneri condominiali insoluti per un ammontare di **€ 2.509,38 (*)** ;

ed inoltre

- Spese per **Regolarizzazione delle Difficoltà Edilizie** riscontrate e per la **Demolizione delle opere giudicate non sanabili** comprese spese tecniche per un ammontare stimato di **€ 5.000,00**;
- **Certificati di Conformità/Rispondenza** di tutti gli impianti dell'immobile pignorato (elettrico, idro-sanitario...) propedeutici per la presentazione della S.C.A. per un ammontare stimato di **€ 800,00**;
- Certificato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per un ammontare stimato di **€ 300,00**;
- **Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) per un ammontare stimato di € 1.400,00**;

***Sommano complessivamente € 7.500,00 (*)**

(*) Si precisa che il detto importo sarà detratto dal Valore di Mercato (cfr. paragrafo 12 "Valutazione dei Beni").

Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Sulla scorta degli accertamenti espletati e per quanto si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Termini Imerese relativamente al terreno di sedime dell'immobile oggetto di pignoramento (All.to 12), lo scrivente dichiara che il bene immobile pignorato (Lotto Unico) individuato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese al Fg. 31 p.la 586 sub 65 e 88 graffati, **non risulta ricadere su suolo demaniale.**

Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

LOTTO UNICO

Il bene in oggetto **non è gravato** da censo, livello o uso civico.

Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'immobile pignorato consta di una unità facente parte di un complesso edilizio turistico-alberghiero denominato "Residence Himera" costituito da villette a schiera costituito in condominio e la cui amministrazione è affidata allo Studio di Consulenza Dott. Fulvio Schembri, con sede a Palermo in Via dei Leoni n. 25.



Dalla documentazione e dalle informazioni fornite al sottoscritto dall'Amm.re condominiale Dott. Fulvio Schembri, è emerso che le spese condominiali vengono suddivise in n. 4 quote annuali (cadenza trimestrale) in ragione delle relative quote millesimali come da tabelle approvate.

Gli esecutati possiedono i seguenti millesimi di proprietà: **10,072857/1000**.

In virtù del bilancio preventivo relativo comunicato dall'Amm.re Dott. F. Schembri si evince che le **quote ordinarie annuali**, relativamente all'immobile pignorato, **ripartite in 4 trimestri** ammontano a **€ 138,50 un totale annuo pari a € 554,00**.

Come risulta dall'ultimo Verbale di Assemblea Condominiale del 10/06/2023:

- Sono preventivate spese straordinarie deliberate e non scadute, inerenti l'autorizzazione concessa dai condomini all'Amm.re per: Apposizione di nuove **vasche idropotabili** ad un costo di **€ 2.000,00 cadauno e Realizzazione di un **basamento in c.a.** per l'appoggio di dette vasche per un costo complessivo di **€ 2.400,00**.**
- Sono preventivate spese straordinarie deliberate e non scadute, inerenti l'autorizzazione concessa dai condomini all'Amm.re per: Lavori di messa in sicurezza della recinzione del campo di calcio, il cui importo deve essere ancora determinato mediante acquisizione di preventivi per le opere giudicate essenziali.
- È in itinere una procedura legale verso la Cefalù 20 ed AMAP S.p.A.; l'Amm.re ha comunicato che la causa è stata posta in decisione alla data dell'assemblea.
- È in corso il deposito di atto di citazione a seguito di procedimento di mediazione andato deserto proposto da Condominio Residence Himera c/ Comune di Termini Imerese relativo al pagamento di oneri condominiali; l'Amm.re ha comunicato che il termine previsto per il deposito delle memorie scade a Giugno 2024.

Come si evince dall'**Estratto Conto Quote Condominiali**, aggiornato al 13/10/2023 **l'esecutato sig. [REDACTED] risulta moroso per una quota pari ad € 2.509,38**; detta somma si riferisce sia alle spese ordinarie che a quelle straordinarie già deliberate.

Per quanto a conoscenza del sottoscritto, **non esistono altri procedimenti giudiziari in corso specificatamente relativi all'immobile pignorato.**

Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni.

ESTIMO: CRITERIO E MOTODO DI STIMA

E' noto che un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame si vuole conoscere il valore venale che avrebbe il compendio immobiliare avanti descritto tenuto conto della situazione di fatto e di diritto, da assumere quale prezzo base per la vendita all'asta. Ciò si vuole conoscere il valore che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza tra il bene stesso ed una certa quantità di moneta; tutto ciò in regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima.

Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti, insieme all'analisi del mercato relativo a beni simili determinano il giudizio sull'appetibilità dell'immobile in oggetto.

Nell'odierna valutazione occorrerà, inoltre, tenere conto della particolare congiuntura economica attuale che evidenzia un momento di recessione del mercato complessivo, cui è conseguito un progressivo rallentamento fin quasi alla staticità del mercato immobiliare con una sensibile riduzione delle transazioni riguardanti il settore.

Per la valutazione dei beni immobili si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, intesi come l'insieme dei principi, logici e metodologici, che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida



formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Nel caso in esame, al fine di stimare il valore del bene pignorato si utilizzerà il **METODO SINTETICO-COMPARATIVO**, determinando quale parametro di comparazione il **valore unitario a mq di superficie commerciale** (o convenzionale) attribuito tenendo conto sia dei requisiti della zona su cui ricade il bene da stimare, sia dalle qualità intrinseche ed estrinseche del bene da valutare, avvalendosi di indagini esperite presso i più noti siti web di annunci immobiliari, per la ricerca di valori unitari di beni simili, o pressoché tali, oggetto di recente transazione. Nel caso in specie sono stati individuati alcuni immobili ubicazione all'interno dello stesso "Residence Himera" e le cui caratteristiche corrispondono in maniera pedissequa a quelle proprie dell'immobile oggetto di pignoramento.

Altra fonte attendibile è costituita dai valori ufficiali riportati dalle tabelle statistiche pubblicate dall'O.M.I. riferite al I Semestre anno 2023 (ultimo periodo disponibile), che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, facendo riferimento ad un metodo di analisi basato sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari di caratteristiche simili a quella oggetto della presente valorizzazione; tale analisi è effettuata tramite opportune indagini sugli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari gestite direttamente dall'agenzia delle entrate, nonché da informazioni assunte presso agenzie immobiliari, le aste di compravendita etc. Il piano di rilevazione con il quale vengono definite le cosiddette zone omogenee "OMI" tiene conto delle dinamiche di compravendita, delle tipologie immobiliari oggetto di rogito, della destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobile, della consistenza, del prezzo.

VALORE DI MERCATO MEDIO APPLICABILE

Il range di valori rilevati dall'analisi dei prezzi offerti alla vendita dalla Agenzie Immobiliari presenti sui siti Web consultati (**Immobiliare.it**) per la ricerca di immobili di caratteristiche simili a quello oggetto di pignoramento è il seguente:

Fonte Web (All.to 18): Agenzia Immobiliare	Immobiliare.it Villa a schiera	Immobiliare.it Villa a schiera
Destinazione e ubicazione	C/da Buonfornello Residence himera con corte	C/da Buonfornello Residence himera con corte
Superficie commerciale in ct	70 mq	55 mq
Piano	1°	1°
Valore di Mercato (€)	75.000,00	70.000
Valore Unitario a €/mq	1070	1130

Il **valore medio unitario offerto alla vendita** in c.t., ricavato come quoziente della **Σ prezzi richiesti in vendita/Σ consistenza** (superficie commerciale), è pari in c.t. a:

1100 €/mq

Di seguito si riportano i valori delle **tabelle O.M.I.** (All.to 18) relativi ad elaborazione statistica di dati relativi a transazioni effettivamente eseguite riferite alla tipologia, allo stato conservativo, alla fascia/zona ed al tipo di destinazione dell'immobile oggetto di pignoramento



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: TERMINI IMERESE

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	720	L	1,6	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	750	1050	L	2,6	3,8	L

Per unità immobiliari di caratteristiche simili a quelle oggetto di stima il Valore di Mercato è pari a:

750÷1050 €/mq

Considerato che il valore offerto alla vendita è affetto da aliquote maggiorative attinenti la trattativa di mercato a cura delle Agenzie Immobiliari incaricate e tenuto conto dei valori riportati dall'O.M.I., che risultano più aderenti a quelle che sono le attuali indicazioni del mercato immobiliare locale, sulla scorta delle sopra citate analisi ed indagini, considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di pignoramento, la sua dimensione, lo stato di conservazione, valutati i prezzi offerti alla vendita nella zona in oggetto che rispecchiano il reale andamento del mercato, considerato che allo stato attuale l'immobile non offre i servizi di gestione e manutenzione delle attrezzature presenti all'interno del "Residence Himera", il sottoscritto ritiene di adottare il **PREZZO UNITARIO MEDIO** per mq di superficie commerciale pari a:

€/mq 1100,00 per abitazioni in villino a schiera

Per la caratterizzazione della stima si adottano Coefficienti di differenziazione "K" che tengono conto delle caratteristiche intrinseche (Tipologia, Destinazione, Tipo di Struttura, Vetustà, Esposizione, Dimensioni, Finiture interne ed esterne, Impianti, Stato di Conservazione) ed estrinseche (Ubicazione, Viabilità, Collegamento ad infrastrutture, disponibilità di Servizi Pubblici ed in generale qualità Urbanistico-Sociali) proprie dell'immobile pignorato oggetto di stima (descritte in narrativa ed evidenziate dalla documentazione fotografica allegata).

Tabella Coefficienti di Differenziazione "K"

Scadente	Discreto	Normale	Buono	Ottimo
0.80/0.85	0.90/0.95	1	1.05/1.10	1.15/1.20

Tab. B – Valore medio di mercato per unità di superficie convenzionale del bene pignorato

Immobilie	Indagini di mercato (valore medio) €/mq	Banca dati (OMI) €/mq	Valore medio di mercato applicato €/mq	Coeff. K	Valore di mercato ponderato in c.t. €/mq
Unità immobiliare in villa a schiera (Piano T) Fg. 31 p.lla 586 sub 65 e 88 graffiati	1.100	750 ÷ 1.050	1.100,00	1	1.100,00

Il Valore di Mercato relativo a ciascun bene pignorato si ottiene moltiplicando il Valore medio di Mercato ponderato (Tab. B) per la Superficie Convenzionale relativa al bene oggetto di stima (Tab. A pag. 16 in risposta al quesito 2), il prodotto ottenuto dovrà essere **decurtato degli oneri a carico dell'aggiudicatario**, come



determinati in risposta al quesito 8 e riepilogati nel seguente prospetto.

Tab. C – Riepilogo oneri a carico dell’aggiudicatario relativi al bene pignorato

Destinazione	Superficie Convenzionale in c.t.	Altezza media	Piano	Oneri a carico dell’aggiudicatario €
Unità immobiliare in edificio a schiera	66,50 mq	2,70 m	T	2.509,38 + 7.500,00 = € 10.009,38

Determinazione VALORE DI MERCATO del Lotto Unico

LOTTO UNICO

SUPERFICIE COMMERCIALE (cfr. Tab. A pag. 16 in risposta al quesito 2) in c.t. =	mq	66,50
VALORE MEDIO DI MERCATO in c.t. mq 66,50 x €/mq 1.100,00	=	€ 73.150,00
A detrarre		
oneri a carico dell’aggiudicatario (valutati in risposta al Quesito 8) in c.t. =	-	€ 10.000,00
VALORE DI MERCATO in c.t. del bene pignorato LOTTO UNICO	=	€ 63.000,00

Determinazione PREZZO BASE D’ASTA del Lotto UNICO

Per tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra vendita al libero mercato e vendita forzata dell’immobile pignorato, che possono concretizzarsi nell’eventuale mancata disponibilità immediata dell’immobile alla data di aggiudicazione, nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, **al fine di rendere competitivo e/o comparabile l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato**, in ottemperanza a quanto disposto, **il sottoscritto applica al valore di mercato come sopra determinato una riduzione pari al 10%.**

LOTTO UNICO - di proprietà dei Sigg. RAUSA Gino e BENZA Calogera, coniugi in comunione legale di beni

Unità immobiliare facente parte di un complesso edilizio costituito da villette a schiera sito in Termini Imerese (PA) nella C.da Buonfornello s.n.c., **identificata al N.C.E.U. di Termini Imerese al Fg. 31 p.Ila 586 sub 65-88 graffati - Piano Terra Lotto 2 Int. 17**

Valore di mercato al netto degli oneri a carico dell’aggiudicatario	€	63.000,00
A detrarre:		
- Riduzione del 10 % rispetto al valore di mercato	-	€ 6.300,00
Sommano		€ 56.700,00¹

¹ Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile tiene conto anche delle difficoltà di vendita in sede di vendita forzata oltre che della riduzione dovuta per l’**assenza della garanzia per vizi**

PREZZO BASE ASTA LOTTO UNICO IN C.T. € 57.000,00 (Euro Cinquantasettemila/00)

Si precisa che il valore determinato per il prezzo a base d’asta relativo al lotto, oltre che esprimere un giudizio del più probabile valore di mercato, va inteso nel senso di un giudizio di stima, unico esprimibile in mancanza di



un mercato fortemente attivo, che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (Prezzo Base Asta).

Riepilogo Quote Pignorate

Il diritto reale pignorato è la **piena proprietà** di:

Unità Immobiliare facente parte di un complesso edilizio costituito da villette a schiera sito in Termini Imerese (PA) nella C.da Buonfornello s.n.c., **identificato al N.C.E.U. di Termini Imerese al Fg. 31 p.lla 586 sub 65-88 graffati - Piano Terra Lotto 2 Int. 17**

L'immobile pignorato è pervenuto agli esecutati, [REDACTED], con Scrittura Privata autenticata nelle firme ai rogiti del Dott. Enrico Maccarone Notaio in Palermo in data [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data [REDACTED] da potere di "Eolie Yachting S.p.A." con sede a Termini Imerese, contrada Buonfornello, P. Iva 02479590826

Alla luce di quanto sopra riportato, determinato il valore complessivo - prezzo base asta del compendio pignorato, lo scrivente C.T.U. riporta il quadro riepilogativo con ivi riportati i valori delle singole quote pignorate in testa ai Sigg. [REDACTED] (odierni debitori esecutati).

LOTTO UNICO di proprietà dei Sigg. [REDACTED]

Piena proprietà di un'Unità Immobiliare facente parte di un complesso edilizio costituito da villette a schiera sito in Termini Imerese (PA) nella C.da Buonfornello s.n.c., **identificata al N.C.E.U. di Termini Imerese al Fg. 31 p.lla 586 sub 65-88 graffati - Piano Terra Lotto 2 Int. 17**

	PREZZO BASE D'ASTA	€ 57.000,00
	Valore di mercato	€ 63.000,00 ¹
Quota pignorata in c.t. in testa a [REDACTED] (500/1000 proprietà)²		€ 31.500,00
Quota pignorata in c.t. in testa a [REDACTED] (500/1000 proprietà)³		€ 31.500,00

Note:

1. Valore di mercato al netto delle detrazioni.
2. Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.
3. Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.

Scheda Sinottica Riepilogativa relativa al **Lotto Unico** è riportata in allegato alla presente relazione (All.to 19)

Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

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

1. [REDACTED]
(Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED])
residente in Via [REDACTED]
2. [REDACTED]
(Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED])
residente in Via [REDACTED]

Il **diritto reale** del compendio pignorato è il seguente:

Piena proprietà 1/1 di Unità immobiliare facente parte di un complesso edilizio costituito da villette a schiera sito in Termini Imerese (PA) nella C.da Buonfornello s.n.c., **identificata al N.C.E.U. di Termini Imerese al Fg. 31 p.lla 586 sub 65-88 graffati - Piano Terra Lotto 2 Int. 17.**



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: **Piena proprietà 1/1**.

L'immobile pignorato ha caratteristiche e consistenza tali da costituire **LOTTO UNICO per la vendita**.

Pertanto, non **occorre procedere alla valutazione di quote indivise**.

Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il sottoscritto, in risposta al quesito, ha acquisito la seguente documentazione che costituisce allegato alla presente relazione (All.to 16):

1. **Certificato di Residenza Storico**, rilasciato dall'ufficio demografico del Comune di Palermo in data 06/02/2024, relativo al soggetto esecutato [REDACTED], dal quale si evince che **l'esecutato è residente a Palermo in Via** [REDACTED].
2. **Certificato di Residenza Storico**, rilasciato dall'ufficio demografico del Comune di Palermo in data 06/02/2024, relativo al soggetto esecutato [REDACTED], dal quale si evince che **l'esecutato è residente a Palermo in Via** [REDACTED].
3. **Certificato di Stato Civile**, rilasciato dall'ufficio demografico del Comune di Palermo in data 06/02/2024, relativo al soggetto esecutato [REDACTED], dal quale si evince che **l'esecutato è coniugato con** [REDACTED].
4. **Certificato di matrimonio per Estratto**, rilasciato dall'ufficio demografico del Comune di Palermo in data 06/02/2024, dal quale risulta che gli esecutati sig. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] contrassero matrimonio in data [REDACTED] in Palermo nella [REDACTED], optando per il regime di comunione di beni. Si è, inoltre verificata l'assenza di annotazioni a margine.

Nella speranza di avere bene e fedelmente assolto al proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, attraverso procedura di invio telematico.

Tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Termini Imerese, li 07/02/2024

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

Ing. Lo Re Stefano



ELENCO ALLEGATI:

1. Avvisi - Comunicazione Inizio Operazione (Pec + Ricevute)
2. N° 1 - VERBALE SOPRALLUOGO (09/10/2024)
3. N. 1 **Planimetria Stato Attuale** Rilevato immobile pignorato - Fg. 31 p.lla 586 Subb 65-88 graffati
4. N° 1 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE Fg. 31 Termini Imerese
5. N° 2 - Visure Storiche immobile pignorato:N.C.E.U. (agg. al 25/09/2023)e N.C.T. (agg. al 05/02/2024)
6. N° 1 **Planimetria catastale** immobile pignorato - Fg. 31 p.lla 586 Subb 50-73 graffati
7. N° 2 Schede catastali: Elenco Subalterni (Anno 1993) + Elaborato Planimetrico (Anno 2016) in Atti N.C.E.U.
8. N° 1 Sovrapposizione ortofoto satellitare e foglio di mappa catastale – con indicazione immobile pignorato
9. N° 1 ORTOFOTO A COLORI DEL SITO – con indicazione del sito immobile pignorato
10. N° 1 Stralcio P.R.G. con Legenda Zone Omogenee
11. N° 1 Stralcio P.R.G. con vincoli extraurbano e Legenda Vincoli
12. N. 1 Certificato di Destinazione Urbanistica con Norme di Attuazione
13. N° 1 Nota di riscontro dell'UTC relativa alla richiesta di accesso agli Atti (indisponibilità documentazione)
14. Documentazione Fotografica relativa all'immobile pignorato Fg. 31 p.lla 586 Sub 65 e 88 graffati.
15. Scrittura Privata autenticata nelle firme ai rogiti del Dott. Enrico Maccarone Notaio in Palermo in data 20/09/1994 rep. 25573 racc. 5407
16. N. 4 Certificati Anagrafici RAUSA Gino: Residenza Storico, Stato Civile e Estratto di Matrimonio con annotazioni a margine; BENZA Calogera: Residenza Storico
17. Documentazione relativa alla gestione condominiale
18. Quotazioni immobiliari: Estratte dai siti web **Immobiliare.it** e **Astegiudiziarie.it** e quotazioni pubblicate da **OMI relative al 1° SEM Anno 2023 (ultimo disponibile)**
19. SCHEDE SINOTTICA Riepilogativa - Lotto Unico

