

---

**Tribunale di Termini Imerese**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Omissis**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **225/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-05-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa LAURA DI BERNARDI**

**PERIZIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione in**  
**residence con posto auto**  
**riservato**

**Esperto alla stima:** Arch. Antonio Naro  
**Codice fiscale:** NRANTN69R23G2730  
**Partita IVA:** 06313390822  
**Studio in:** via Papa Giovanni XXIII 26/A - 90011 Bagheria  
**Telefono:** 3336321503  
**Email:** a.naro@libero.it  
**Pec:** antonio.naro@archiworldpec.it



## Inizio operazioni peritali

La Omissis nella qualità di creditrice, con atto di precetto notificato in data 08/05/2017, ha intimato ai Sig.ri Omissis, nato a Palermo (PA) il [REDACTED] CF OMISSIS e Omissis, nata a Palermo (PA) il [REDACTED] CF OMISSIS, il pagamento della complessiva somma di € 926.545,07.

Rimasta disattesa l'intimazione, veniva notificato al Sig. Omissis l'atto di pignoramento immobiliare in data 04-08-2017, con l'obbligo di astenersi dal compimento di qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede, i beni immobili che si assoggettano all'espropriazione con ogni pertinenza e dipendenza come per legge:

**- Abitazione in villini in Campofelice di Roccella, contrada Pistavecchia, piano T, individuata in catasto al Fg. 1, p.lla 63, sub 110; p.lle graffate 63, sub 113 e 678, sub 5, cat A/7, consistenza 3,5 vani (villetta);**

**- autorimessa in Campofelice di Roccella, contrada Pistavecchia, individuata in catasto al Fg. 1, p.la 63, sub 371, cat C/6.**

### Tutto ciò premesso:

Il Giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Laura Di Bernardi, con provvedimento del 02.10.2018, nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto al quale conferiva il seguente incarico:

**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.

**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.

Per il deposito della relazione scritta, il G.E., assegnava al Consulente Tecnico d'Ufficio il termine ultimo del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita indicato per il 16.05.2019, ossia il 15.04.2019.

#### **ATTIVITA' SVOLTA PER DARE EVASIONE AL MANDATO CONFERITOGLI**

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il CTU:

- il giorno 08/10/2018 prestava giuramento (allegato 1);
- il giorno 09/10/2018 richiedeva, tramite il servizio telematico dell'Ufficio del Catasto di Palermo, l'estratto di mappa e le visure storiche relative agli immobili pignorati;
- il giorno 13/10/2018 richiedeva, tramite il servizio telematico dell'Ufficio del Catasto di Palermo, la planimetria catastale relativa all'abitazione ed al posto auto pignorati. Nello stesso giorno inviava, a mezzo pec, all'Ufficio Tecnico del Comune di Campofelice di Roccella, una richiesta di visione e copie pratiche edilizie relative agli immobili pignorati;
- il giorno 22/10/2018 richiedeva al Comune di Palermo il Certificato storico di residenza e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato (allegato 2);
- il giorno 29/10/2018 depositava nel fascicolo telematico i moduli di controllo della documentazione;
- il giorno 19/11/2018 previa comunicazione alle parti effettuata dal custode giudiziario, si recava in Campofelice di Roccella per periziare gli immobili pignorati. Sui luoghi non era presente l'esecutato. Le operazioni peritali venivano rimandate a data da destinarsi;
- il giorno 29/11/2018 previa comunicazione telefonica all'esecutato, si recava in Campofelice di Roccella per periziare gli immobili pignorati. Sui luoghi, alla presenza del custode giudiziario, verificava la corrispondenza dei beni pignorati rispetto alle planimetrie catastali, effettuava misurazioni, scriveva appunti su separati fogli e scattava diverse fotografie. Nello stesso giorno si recava presso l'UTC del Comune di Campofelice di Roccella per conferire con il tecnico comunale;
- il 30/11/2018 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campofelice di Roccella per ritirare copia delle pratiche edilizie relative agli immobili pignorati;
- infine, consegnava copia della presente perizia a mezzo mail alle parti, come da ricevute allegate.



## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** Euromare Village - APE - c.da Pistavecchia - Campofelice di Roccella (PA) - 90010

**Lotto:** 001 - Abitazione in residence con posto auto riservato

**Corpo:** Abitazione in residence con posto auto riservato

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:** foglio 1, particella 63, subalterno 110 graffato con il sub 113 e con la p.IIa 678 sub 5

**Dati Catastali:** foglio 1, particella 63, subalterno 371

**Confini:** Il posto auto confina con i posti auto n. 122,123,96 e con corsia interna

### 2 Quota e tipologia del diritto

**Bene:** Euromare Village - APE - c.da Pistavecchia - Campofelice di Roccella (PA) - 90010

**Lotto:** 001 - Abitazione in residence con posto auto riservato

**Corpo:** Abitazione in residence con posto auto riservato

**1/1 Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Palermo via Omissis - Stato Civile: coniugato - Regime

Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

### 3 Stato di possesso

**Bene:** Euromare Village - APE - c.da Pistavecchia - Campofelice di Roccella (PA) - 90010

**Lotto:** 001 - Abitazione in residence con posto auto riservato

**Corpo:** Abitazione in residence con posto auto riservato

**Possesso:** Libero

### 4 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Euromare Village - APE - c.da Pistavecchia - Campofelice di Roccella (PA) - 90010

**Lotto:** 001 - Abitazione in residence con posto auto riservato

**Corpo:** Abitazione in residence con posto auto riservato

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 5. Creditori Iscritti

**Bene:** Euromare Village - APE - c.da Pistavecchia - Campofelice di Roccella (PA) - 90010

**Lotto:** 001 - Abitazione in residence con posto auto riservato

**Corpo:** Abitazione in residence con posto auto riservato

**Creditori Iscritti:** Omissis, Omissis e per essa Omissis



<b>6.</b>	<p><b>Comproprietari</b></p> <p><b>Bene:</b> Euromare Village - APE - c.da Pistavecchia - Campofelice di Roccella (PA) - 90010</p> <p><b>Lotto:</b> 001 - Abitazione in residence con posto auto riservato</p> <p><b>Corpo:</b> Abitazione in residence con posto auto riservato</p> <p>Comproprietari: Nessuno</p>
-----------	---

**7 Misure Penali**

.

**Bene:** Euromare Village - APE - c.da Pistavecchia - Campofelice di Roccella (PA) - 90010

**Lotto:** 001 - Abitazione in residence con posto auto riservato

**Corpo:** Abitazione in residence con posto auto riservato

**Misure Penali:** NO

**8 Continuità delle trascrizioni**

.

**Bene:** Euromare Village - APE - c.da Pistavecchia - Campofelice di Roccella (PA) - 90010

**Lotto:** 001 - Abitazione in residence con posto auto riservato

**Corpo:** Abitazione in residence con posto auto riservato

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**9 Prezzo**

.

**Bene:** Euromare Village - APE - c.da Pistavecchia - Campofelice di Roccella (PA) - 90010

**Lotto:** 001 - Abitazione in residence con posto auto riservato

**Prezzo da libero:** € 87.386,00



Beni in **Campofelice Di Roccella (PA)**  
Località/Frazione **c.da Pistavecchia**  
Euromare Village - APE

### **Lotto: 001 - Abitazione in residence con posto auto riservato**

#### **La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

- In merito alla documentazione di cui all'art. 567 cpc, agli atti è presente certificazione notarile, redatta dal Dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia, attestante la storia del dominio nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, nella quale sono indicati i dati catastali relativi agli immobili pignorati.

#### **La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

- I beni sono pervenuti all'esecutato con atto di compravendita del 09.10.2000 in Notar Renato Caruso di Palermo rep. n. 49187 racc. n. 12952 da potere di Omissis e Omissis (allegato 3) ai quali era pervenuto per averlo acquistato con atto di compravendita del 11.01.1995 in Notar Clemente Diliberto di Bagheria rep.n. 29359 da potere di Omissis e Omissis.

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Abitazione in residence con posto auto riservato.**

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: c.da Pistavecchia, Euromare Village - APE**

Note: Il posto auto riservato ha categoria catastale C/6

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS- Residenza: Palermo via Omissis - Stato Civile: coniugato - Regime

Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Omissis nato a Palermo il 14.06.1970 C.F. OMISSIS, foglio 1, particella 63, subalterno 110 graffato con il sub 113 e con la p.lla 678 sub 5, indirizzo Contrada Pistavecchia , interno 173, piano T, comune Campofelice di Roccella , categoria A/7 , classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie totale mq 65, escluse aree scoperte mq 57, rendita € Euro 298,25 (allegato 4)

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/1995 in atti dal 05/09/1996 (n. 2103/1995)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 07/03/1989 in atti dal 05/09/1996 (n. 60575/1989)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: Il bene confina: a nord e sud con appartamenti della stessa particella di proprietà di altre ditte, ad ovest con passetto condominiale, ad est con il viale delle Orchidee.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Omissis nato a Palermo il 14.06.1970 C.F. OMISSIS, foglio 1, particella 63, subalterno 371, indirizzo Contrada Pistavecchia , interno n. 85, piano T, comune Campofelice di Roccella , categoria C/6, classe 1, consistenza mq 11, superficie totale mq 11, rendita € Euro 14,20 (allegato 4)



Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/1995 in atti dal 05/09/1996 (n. 2103/1995)  
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO  
- VARIAZIONE del 09/03/1989 in atti dal 20/10/1994  
- FRAZIONAMENTO E VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA AREA URBANA A POSTO  
MACCHINA (n. 60628/1989)  
- VARIAZIONE del 23/12/1987 in atti dal 09/05/1989 DIVISIONE PER AVVENUTA COSTITUZIONE  
DI SEPARATE PORZIONI (n. 16656/1987)  
- Impianto meccanografico del 30/06/1987  
Confini: Il posto auto confina con i posti auto n. 122,123,96 e con corsia interna

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:**

Tra i dati catastali, quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione vi è corrispondenza

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- la realizzazione di una camera sul lato ovest, accessibile dal soggiorno dell'abitazione;
- la realizzazione di un ripostiglio e di un wc accessibili dalla corte retrostante;
- lo spostamento del tramezzo fra le due camere da letto;
- una dimensione maggiore della corte posteriore all'abitazione.

Al fine di evidenziare le irregolarità riscontrate, il CTU ha redatto un grafico di sovrapposizione tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi (allegato 5).

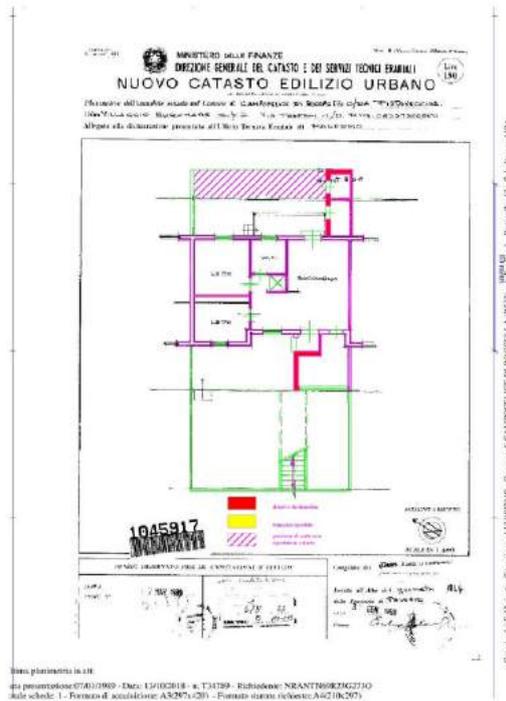
Regularizzabili mediante: demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.



sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale

Sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale





Sovrapposizione rilievo stato di fatto e planimetria catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili che costituiscono il lotto da porre in vendita sono localizzati nel Comune di Campofelice di Roccella (PA) in Contrada Pistavecchia, zona residenziale estiva della cittadina, che si affaccia sulla Costa Tirrenica e sono accessibili dalla via Val di Noto che si diparte dalla strada Statale 113. La zona è caratterizzata da numerosi insediamenti turistici che godono della vicinanza al mare. La posizione felice, l'immediata vicinanza al mare ed ai centri abitati rendono la zona un luogo ideale sia per la residenza estiva che per la residenza permanente.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Cefalù, Termini Imerese.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Madonie.

**Attrazioni storiche:** Zona archeologica di Himera.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Campofelice di Roccella km 6,4 , Aeroporto Falcone e Borsellino di Palermo Km 81,5

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Abitazione in residence con posto auto riservato**

Il lotto da porre in vendita consiste in una unità abitativa, con posto auto riservato, facente parte del Villaggio " Euromare" e costituisce l'interno 173 della schiera denominata progettualmente D2. Al villaggio, realizzato nella seconda metà degli anni 80 del secolo scorso, si accede dalla via Val di Noto,



che si diparte dalla strada Statale 113, attraverso un passaggio carrabile chiuso da un cancello scorrevole (allegato 6 foto 1). Il Villaggio è ubicato in zona CS (Insediamenti ricettivi ed alberghieri) del vigente PRG (allegato 16), caratterizzata in prevalenza dalla presenza di numerose ville e villette adibite a residenza estiva e da insediamenti turistico ricettivi.

Il Villaggio Euromare ha accesso diretto al mare (allegato 6 foto 2), ed è dotato di reception, campo di calcetto, campi da tennis, campo di bocce, piscina e zona bar (allegato 6 foto 3).

L'abitazione pignorata, ubicata al piano terra di una schiera a due elevazioni fuori terra, comprende anche una villetta/terrazza sulla parte anteriore ed una corte posteriore. L'accesso all'abitazione avviene dal viale delle Orchidee tramite un cancelletto in ferro che immette nella villetta/terrazza (allegato 6 foto 4). La schiera, che si sviluppa su due elevazioni fuori terra, ha struttura intelaiata con solai in latero – cemento e presenta i prospetti esternamente intonacati ed in parte rivestiti in ██████. La copertura è piana. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con serrande avvolgibili in plastica e grate in ferro. L'abitazione pignorata ha una superficie lorda di circa mq 57,00 (regolarmente edificati) ed una superficie di circa mq 14,97 (realizzati abusivamente), oltre ad una villetta/terrazza antistante di mq 83,60, dei quali mq 74,35 liberi e mq 9,25 edificati abusivamente ed una corte posteriore di mq 36,58, dei quali mq 30,86 liberi e mq 5,72 edificati abusivamente.

Si precisa che catastalmente la corte risulta estesa mq 20,20 e non mq 36,58 come risulta dai luoghi. L'altezza media interna è di ml 2,90.

**Distributivamente (allegato 7) è costituita da:**

- una cucina - soggiorno (allegato 6 foto 5, 6), accessibile dalla villetta/terrazza, avente una superficie netta di circa mq. 26,28, che prende aria e luce da una finestra ed una porta prospicienti sulla villetta/terrazza e da una porta prospiciente sulla corte posteriore;
- un wc (allegato 6 foto 7) di circa mq 4,30, accessibile dalla cucina - soggiorno, completo di vaso, bidet, lavabo e doccia che prende aria e luce da una finestra prospiciente sulla corte posteriore;
- una camera da letto (allegato 6 foto 8) di circa mq 10,80, accessibile dalla cucina – soggiorno, che prende aria e luce da una finestra prospiciente sulla corte posteriore;
- una camera da letto (allegato 6 foto 9) di circa mq 8,84, accessibile dalla cucina – soggiorno, che prende aria e luce da una finestra prospiciente sulla villetta/terrazza;
- una camera da letto, realizzata abusivamente, (allegato 6 foto 10), accessibile dalla cucina – soggiorno, che prende aria e luce da una finestra a nastro prospiciente sulla villetta/terrazza;
- una villetta/terrazza (allegato 6 foto 11) posta anteriormente all'abitazione di circa mq 74,35;
- una corte (allegato 6 foto 12, 13) posta posteriormente all'abitazione di circa mq 30,86, dei quali soltanto mq 20,20 riportati in catasto;
- un wc, realizzato abusivamente, (allegato 6 foto 14) di circa mq 2,58, accessibile dalla corte posteriore all'abitazione;
- un ripostiglio, realizzato abusivamente, (allegato 6 foto 15) di circa mq 1,74, accessibile dalla corte posteriore all'abitazione.

Riguardo le finiture interne, si rileva che le pareti sono finite con intonaco al civile e gesso, i pavimenti sono in ceramica di tipo industriale. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono anch'essi in ceramica di tipo industriale. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso è blindata.

L'immobile è allacciato alla rete elettrica del residence. L'approvvigionamento idrico avviene tramite la rete di distribuzione cittadina. Lo smaltimento dei liquami avviene tramite la rete fognaria cittadina previa chiarificazione tramite l'impianto di depurazione del residence.

L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento. La certificazione relativa alla conformità dell'impianto elettrico non è stata prodotta.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, per il rilascio è prevista una spesa pari ad € 300,00 che verranno detratti dal valore della stima.

Fa parte del lotto oggetto di stima un posto auto riservato scoperto ubicato nell'area parcheggio del villaggio, di mq. 11, identificato dal n 85 (allegato 6 foto 16).



Superficie complessiva di circa mq **170,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 173; ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Complessivamente l'abitazione si presenta in buono stato di conservazione pertanto ad oggi non necessita di interventi di straordinaria manutenzione.

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> ; materiale: <b>acciaio</b> ; apertura: <b>manuale</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> ; materiale: <b>alluminio</b> ; protezione: <b>tapparelle</b> ; materiale protezione: <b>plastica</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> ; materiale: <b>legno tamburato</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Pareti esterne	rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> ; materiale: <b>legno tamburato</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;

## IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1987
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----



**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

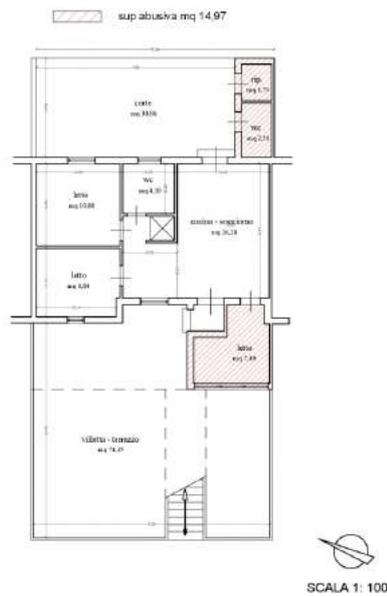
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Note generali impianti:** Lo scarico viene effettuato nella condotta pubblica previa chiarificazione .

Rilevo dell'immobile sito nel Comune di Campofelice di Rocella  
 C.da Platavechia  
 in catasto al foglio 1 p.la 63 sub 110 greffato con il sub 113 e con la p.la 678 sub 5  
 sup. lorda abitazione mq 57,00.  
 sup. villetta/terrazzo mq 83,60, dei quali mq 74,35 liberi e mq 9,25 edificati abusivamente;  
 sup. corte mq 36,58, dei quali mq 30,86 liberi e mq 5,72 edificati abusivamente.



Rilievo redatto dal CTU





Foto 1



Foto 2





Foto 3



Foto 4





Foto 5



Foto 6





Foto 7

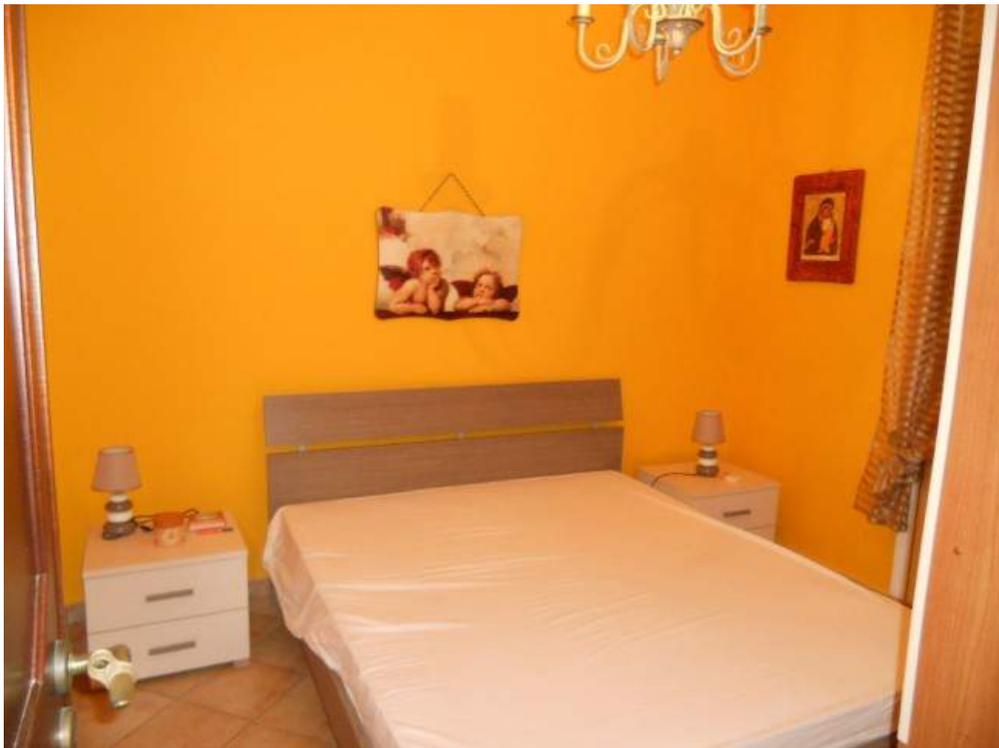


Foto 8





Foto 9



Foto 10





Foto 11



Foto 12





Foto 13



Foto 14





Foto 15



Foto 16



**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Omissis dal 09/10/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Renato Caruso, in data 09/10/2000, ai nn. 49187/12952; registrato a Palermo, in data 26/10/2000, ai nn. 7033; trascritto a Palermo, in data 17/10/2000, ai nn. 39252/29009. Note: All'esecutato Omissis la proprietà è pervenuta giusto atto di compravendita ai rogiti del Notaio Renato Caruso di Palermo il 09.10.2000 rep. n. 49187 e trascritto il 17.10.2000 ai n.ri 39252/29009 da potere di Omissis nato a Bagheria il 02.06.1947 e Omissis nata a Bagheria il 05.04.1949 (1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni).

Ai Sig.ri Omissis e Omissis [REDACTED] il bene era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti de notaio Clemente Di Liberto di Bagheria ilo 11.11.1995 rep. n. 29359 e trascritto il 26.11.1995 ai n. ri 2907/2272 da Omissis nato a [REDACTED] e Omissis [REDACTED] (1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni).

**4. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 1/318  
 Intestazione: Villaggio Euromare A.P.E.  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Note tipo pratica: Concessione Edilizia n. 18/1983 (allegato 8)  
 Per lavori: di costruzione di un villaggio turistico  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 23/07/1982 al n. di prot. 4820  
 Rilascio in data 04/06/1983 al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 40/1984  
 Intestazione: Villaggio Euromare A.P.E.  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Note tipo pratica: Concessione edilizia n. 23/1984 (allegato 9)  
 Per lavori: di costruzione di un villaggio turistico  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 14/05/1984 al n. di prot. 4046  
 Rilascio in data 28/06/1984 al n. di prot.

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 11/1986  
 Intestazione: Villaggio Euromare A.P.E.  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Note tipo pratica: Concessione Edilizia n. 13/1987 (allegato 10)  
 Per lavori: di costruzione di un villaggio turistico  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 20/01/1986 al n. di prot. 561  
 Rilascio in data 14/05/1987 al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 30/11/1987 al n. di prot. 10965/1987  
 NOTE: Autorizzazione di Abitabilità n. 5/1987 (allegato 11)



**4.1 Conformità edilizia:****Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- la realizzazione di una camera sul lato ovest accessibile dal soggiorno dell'abitazione
- la realizzazione di un ripostiglio e di un wc accessibili dalla corte retrostante
- lo spostamento del tramezzo fra le due camere da letto;
- una dimensione maggiore della corte posteriore all'abitazione.

Al fine di evidenziare le irregolarità riscontrate, il CTU ha redatto un grafico di sovrapposizione tra il grafico allegato alla Concessione Edilizia ed il rilievo dello stato dei luoghi (allegato 12)

Regolarizzabili mediante: SCIA per demolizione e ripristino dello stato dei luoghi

Per demolizione e ripristino : € 3.000,00

Parcella ad un tecnico abilitato per Pratica SCIA: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

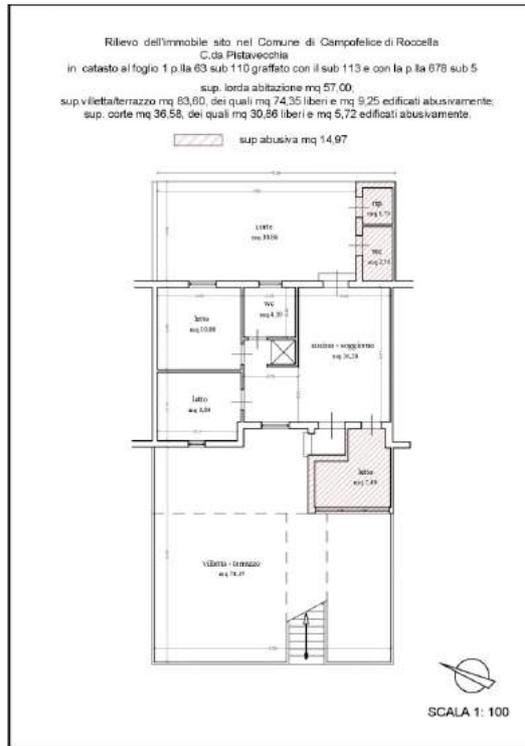
**4.2 Conformità urbanistica:****Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	CS (Insediamenti ricettivi ed alberghieri)

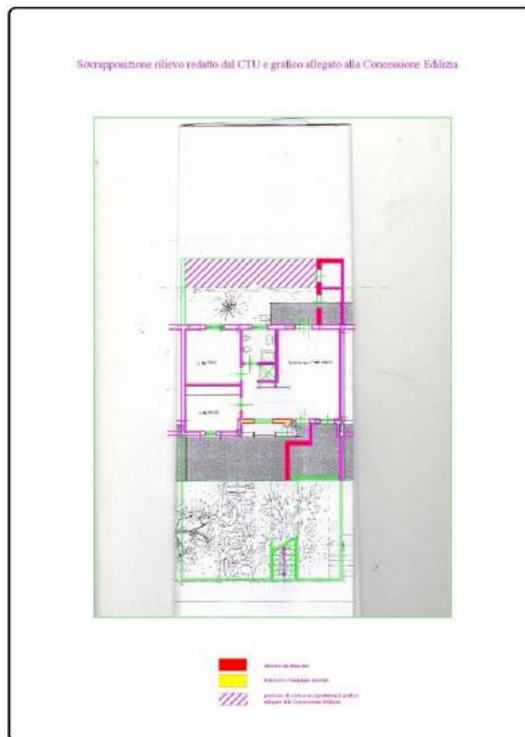
**Note sulla conformità:**

Nessuna.





Abitazione in residence con posto auto riservato - Rilievo dei luoghi redatto dal CTU



Abitazione in residence con posto auto riservato - Sovrapposizione rilievo redatto dal CTU e grafico allegato alla Concessione Edilizia



## 5. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Omissis contro Omissis; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; Importo ipoteca: L. 100.000.000; Importo capitale: L. 50.000.000 ; A rogito di Notaio Renato Caruso da Palermo in data 07/12/2000 ai nn. 49343; Iscritto/trascritto a Palermo in data 09/12/2000 ai nn. 47188/6636

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Omissis e per essa Omissis contro Omissis; Derivante da: atto Giudiziario; Importo ipoteca: € 1.000.000 in data 18/03/2015 ai nn. 10276/1002

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Omissis e per essa Omissis spa contro Omissis; Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Palermo in data 08/09/2017 ai nn. 35032/27076;

#### 6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



### 6.3 Misure Penali

Nessuna.

## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.120 ,00 salvo conguaglio (allegato 13)

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Abitazione in villini [A7] di cui al punto Abitazione in residence con posto auto riservato**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale ci si è riferiti alla Norma UNI 10750:2005, che riporta i seguenti criteri di computo: per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: - la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; - le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti); c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: • Balconi e terrazzi scoperti 25% • Balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati) 35% • Patii e porticati 35% • Verande 60% • Giardini di appartamento 15% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%) • Giardini di ville e villini 10%(applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%).

Per la determinazione delle superfici non specificate nella norma sopra riportata ci si è riferiti ai criteri di ponderazione pubblicati sul portale internet "borsinoimmobiliare.it":

- Mansarde 75% (altezza media minima mt 2,40) • Sottotetti non abitabili (mansarde altezza media minima ed altezza minima mt 1,50) 35% • Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali e altezza media minima mt 2,40) 80% • Soppalchi non abitabili 15% • Taverne e locali seminterrati abitabili (collegate ai vani principali e con altezza minima mt 2,40) 60% • Lastrici solari 25% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%) • Corti e cortili 10% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%) • Cantine soffitte e locali accessori (non collegati ai vani principali e con altezza



minima di mt 1,50) 20% • Locali accessori (collegati ai vani principali con altezza minima di mt 2,40) 35%  
 • Locali tecnici (altezza minima 2,50) 15% • Box (in autorimessa collettiva) 45% • Box (non collegato ai vani principali) 50% • Box (collegato ai vani principali) 60% • Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35% • Posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	57,00	1,00	57,00
Villetta -Terrazzo anteriore mq 74,35 + mq 7,49 (area di sedime porzione da demolire) = mq 81,84	sup reale lorda	25,00	0,15	3,75
Villetta -Terrazzo anteriore mq 74,35 + mq 7,49 (area di sedime porzione da demolire) = mq 81,84	sup reale lorda	56,00	0,02	1,12
Corte posteriore mq 21 (porzione conforme alla Concessione Edilizia ed alla planimetria catastale inclusa area di sedime della porzione da demolire)	sup reale lorda	21,00	0,15	3,15
Posto auto scoperto riservato	sup reale lorda	11,00	0,20	2,20
		<b>170,00</b>		<b>67,22</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: Campofelice di Roccella

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1250

Valore di mercato max (€/mq): 1800

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Nella presente relazione è stato adottato il seguente criterio di stima:

- stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### STIMA SINTETICA COMPERATIVA PARAMETRICA (SEMPLIFICATA)

Il metodo di stima di gran lunga più usato nella realtà professionale è quello sintetico – comparativo, che consiste nell'effettuare una indagine di mercato volta ad individuare il valore



unitario di beni con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima e nella successiva applicazione di coefficienti correttivi di differenziazione mediante procedimento a parametri

fisici.

Per la determinazione del valore al mq dei beni, il CTU ha preso come riferimento sia i valori per immobili simili indicati dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sia i valori attribuiti dai mediatori operanti sul territorio.

Dall'indagine effettuata tramite la consultazione della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si sono riscontrati prezzi per beni simili oscillanti tra € 1250 ed € 1800 al mq di superficie lorda (allegato 14).

Dall'indagine effettuata per reperire dati utili alla stima tramite gli operatori immobiliari operanti sul territorio sono stati riscontrati prezzi per beni simili pari ad € 1.115,00 al mq di superficie lorda (allegato 15).

Il C.T.U. ha tenuto conto della vetustà, dello stato di manutenzione e conservazione, degli interventi da eseguire per ricondurre l'immobile all'uso ordinario, dell'accessibilità e della dotazione di parcheggio. Considerate le caratteristiche proprie del nostro bene, il CTU ha attribuito al bene stesso un valore pari ad € 1.300,00/mq di superficie lorda.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Palermo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: [www.casa.it](http://www.casa.it).

## 8.3 Valutazione corpi:

### Abitazione in residence con posto auto riservato. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.386,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	57,00	€ 1.300,00	€ 74.100,00
Villetta -Terrazzo anteriore mq 74,35 + mq 7,49 (area di sedime porzione da demolire) = mq 81,84	3,75	€ 1.300,00	€ 4.875,00
Villetta -Terrazzo anteriore mq 74,35 + mq 7,49 (area di sedime porzione da demolire) = mq 81,84	1,12	€ 1.300,00	€ 1.456,00
Corte posteriore mq 21 (porzione conforme alla Concessione Edilizia ed alla planimetria catastale inclusa area di sedime della porzione da demolire)	3,15	€ 1.300,00	€ 4.095,00
Posto auto scoperto riservato	2,20	€ 1.300,00	€ 2.860,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.386,00
Valore corpo			€ 87.386,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 87.386,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.386,00



**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Abitazione in residence con posto riservato	in villini [A7] con auto	67,22	€ 87.386,00	€ 87.386,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 13.107,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 5.423,00
Redazione A.P.E.	€ -300,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 64.555,10
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 87.386,00

**Allegati**

- Allegato 1: verbale di giuramento
- Allegato 2: certificato di residenza storico ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- Allegato 3: copia atto di compravendita del 09/10/2000
- Allegato 4: visure storiche dell'abitazione e del posto auto, estratto di mappa, planimetrie catastali
- Allegato 5: sovrapposizione rilievo dello stato dei luoghi e della planimetria catastale
- Allegato 6: documentazione fotografica
- Allegato 7: rilievo redatto dal CTU
- Allegato 8: richiesta pratiche edilizie e copia concessione edilizia n. 18/1983
- Allegato 9: copia concessione edilizia n. 23/1984
- Allegato 10: copia concessione edilizia n. 13/1987
- Allegato 11: autorizzazione di abitabilità
- Allegato 12: sovrapposizione grafico allegato alla concessione edilizia e rilievo redatto dal CTU
- Allegato 13: prospetto spese di gestione condominiali
- Allegato 14: scheda OMI
- Allegato 15: dati indagine di mercato
- Allegato 16: stralcio del PRG

Data generazione:  
10-12-2018

L'Esperto alla stima  
**Arch. Antonio Naro**

