

Architetto
Filippo Zerilli
Via Lo Faso n° 42
90019 Trabia (PA)
Tel. 8147919

Architetto Filippo ZERILLI
Via Lo Faso n° 42 - 90019 Trabia (PA) Tel. 8147919

- TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE -
Sezione Esecuzione



*Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio nella causa
Banco di Sicilia S.p.A. contro [redacted]*

Ruolo: 200/94 Registro Esecuzioni

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Federico CIMO

*Sono Acclusi: Verbali dei sopralluoghi, Modelli voltura
ed INVIM, Visite ipotecarie, Parcella con nota spese.
Allegati dal n. 2 al n. 14.*



00063

TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE
Sezione Esecuzioni

Causa: *Banco di Sicilia S.p.A. in persona del Direttore pro-tempore, domiciliato per la carica nei locali dell'istituto in Termini Imerese Corso Umberto e Margherita n° 54-56, elettivamente a Palermo in Via G. Di Giovanni n. 14 presso lo studio dell'Avvocato Cesare Montante.*

Contro: *1 Sigg.*

Ruolo: *200/1994 R.E.*

Giudice delle Esecuzioni: *Dott. Federico CIMO'.*

Consulente Tecnico d'Ufficio : *Arch. Filippo ZERILLI.*

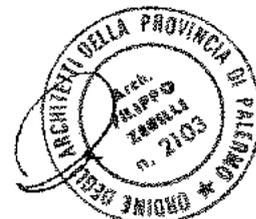
... ❖❖❖ ...

Premessa:

Il Banco di Sicilia S.p.A., con atto di precetto notificato in data 24.06.1994 ha intimato ai Sigg.

quali fideiussori della CO.BE.TA s.c.r.l., di pagare solidamente ed indivisamente, la somma di £ 500.813.783, oltre interessi, competenze e quanto altro riferito al contratto di mutuo fondiario dell'8.05.1992 rogato in Termini Imerese dal notaio Emilia Anastasi. Il precetto di pagamento è stato notificato ex legge ai Sig.ri La
quali

terzi datori di ipoteca. Rimasta disattesa l'intimazione, il 6.09.1994, veniva notificato loro l'atto di pignoramento immobiliare con l'obbligo di



non sottrarre, quale garanzia del credito, gli immobili siti a Termini Imerese, a Cefalù, a Cerda ed a Campofelice di Roccella.

Nomina del C.T.U ed esposizione dei quesiti

Premesso quanto sopra, il Giudice delle esecuzioni immobiliari con provvedimento del 19.01.2000 nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto che giurava nell'udienza del 29.03.2000, durante la quale gli conferiva l'incarico di esperire tutti gli accertamenti per rispondere ai seguenti quesiti:

1. Accerti se gli estremi indicati nell'atto di pignoramento sono sufficienti ad identificare gli immobili pignorati;
2. Indichi i dati catastali aggiornati e, se trattasi di immobile non censito, produca gli estremi di denuncia al Catasto;
3. Controlli la provenienza e l'attuale intestazione dei beni;
4. Specifici le ipoteche e i pignoramenti che gravano su detti beni;
5. Effettui la descrizione e l'identificazione dei beni per la vendita, descrivendo le coerenze ed allegando la planimetria, e se del caso, i rilievi fotografici;
6. Indichi se, qualora oggetto del pignoramento sia una sola quota, il bene sia divisibile e consentisse la formazione di unità abitative che possano ritenersi tali in base ai regolamenti edilizi e d'igiene vigenti;
7. Determini il valore di mercato dei beni pignorati con stretto riferimento ai limiti in cui sono colpiti dal pignoramento, esponendo gli elementi ed i criteri di stima adottati;
8. Predisponga le domande di voltura e le schede INVIM, che il C.T.U. avrà cura di fare sottoscrivere al debitore. Per detto incarico il G.E. assegnava al Consulente Tecnico d'Ufficio il termine di novanta giorni,



per depositare il fascicolo di consulenza e rinviava all'udienza del 31.10.2001.

Sopralluogo e verbale

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il C.T.U. con lettere raccomandate del 3.04.2000 convocava i Sigg. Avvocati Montante, Cutrano, Varvaro, P. Gozzi ed i Sigg.

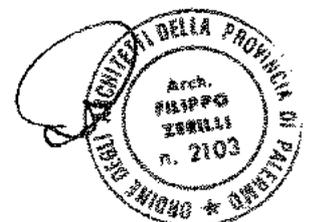
per un sopralluogo da effettuarsi nella mattinata del giorno 15 Aprile 2000, dando loro appuntamento presso l'ingresso dell'albergo S. Lucia in Cefalù.

Va chiarito che la raccomandata A.R. inviata a tornata al mittente con la scritta "destinatario irreperibile". Solo a fine Maggio 2000, il C.T.U. ha appreso che il sottoposto a regime di protezione perché dichiaratosi collaboratore di giustizia ed in quanto tale residente in località segreta.

Alle ore 9,30 del 15.04.2000 sul sito sopracitato, alla presenza del

consulente ha aperto le operazioni peritali. Il § nel suo interesse ed in quello della moglie ita reiterava in verbale quanto chiesto, edotto ed eccepito nell'udienza di comparizione del 14.07.1999. Terminata la dichiarazione si allontanava per impegni precedentemente presi.

Il consulente unitamente al si portava sul terreno in Cefalù, C/da Calura e nell'appartamento ubicato in Via Pietragrossa della stessa città onde effettuare le necessarie ispezioni, misurazioni e quanto altro per descrivere e stimare i beni oggetto di pignoramento. In ordine alla quota di ¼ della casetta rurale sita in C/da Guarneri ed al



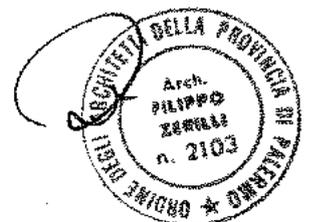
fabbricato rurale ubicato in C/da Mazzaforro, entrambi in territorio di Cefalù, il o riferiva che erano stati alienati anni fa' e comunque prima che venisse notificato e trascritto l'atto di pignoramento; in merito si riservava di produrre copia dei rogiti. Alle ore 10,40 veniva redatto il verbale che letto e confermato era sottoscritto dai presenti. Successivamente il § faceva pervenire al C.T.U. le copie degli atti pubblici che costituiscono la prova tangibile della avvenuta alienazione dei cespiti di cui ai nn. 1 e 3 dell'atto di pignoramento.

In data 22.04.2000, alle ore 9,30, previo avviso telefonico, il consulente si è portato a Cerda ed in compagnia del Sig.

o ha preso visione del fabbricato sito in Cerda Via Krusciow (punto 6), dell'unità immobiliare sita a Cerda in Via Roma n. 184 (punto 7), del terreno sito in C/da Campana (punto 8) e del magazzino sito in Cerda al piano terra con accesso dalla Via Roma (punto 9). Presi appunti su fogli separati, scattate delle fotografie e presi dei rilievi, il C.T.U. completava le operazioni alle ore 11,15; redatto il verbale era sottoscritto dagli intervenuti.

Successivamente in data 17.06.2000, alle ore 10,45 previo accordi telefonici, il C.T.U. tornava a Cerda onde prendere visione dell'appartamento ubicato in territorio di Termini Imerese di cui al punto 10 e dell'appartamento in Cerda, Via Roma n. 95 di cui al punto 5. Dopo avere preso appunti su fogli separati, avere scattato diverse fotografie ed eseguito alcune misurazioni, alle ore 11,45 redigeva il verbale che letto e confermato era sottoscritto dagli intervenuti.

Il C.T.U. in data 21.06.2000 depositava presso la cancelleria una nota informativa circa l'impossibilità di effettuare i sopralluoghi sui beni pignorati in testa al e nel contempo chiedeva una





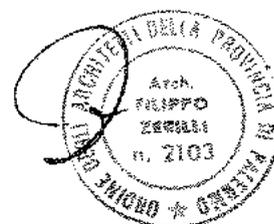
proroga di gg. 90 per il proseguimento del lavoro. Il G.E. con disposizione del 26.06.2000 invitava il C.T.U. ad inviare avviso al Ministero degli interni presso il Servizio Centrale di Protezione. Con lettera spedita il 6.07.2000 convocava un sopralluogo per il 12.09.2000. Non essendo pervenuto l'avviso di ricevimento, il C.T.U., in data 18.09.2000, depositava nota informativa.

Il magistrato invitava il consulente a trasmettere ulteriore avviso anche con posta celere. Il C.T.U. in data 27.09.2000 spediva, tramite la Mail Box di Termini Imerese, un plico contenente una lettera di invito per il 30.10.2000. La U.P.S., società incaricata della consegna, con fax del 29.09.2000 informava che il destinatario, all'indirizzo segnato, risultava inesistente. Informato il G.E., questi disponeva che il C.T.U. venisse accompagnato presso gli immobili da stimare dai CC. di Cerda e di Campofelice di Roccella.

In data 3.11.2000, alle ore 10,00, previo accordi telefonici e previo invio dell'ordinanza del G.E. al comandante CC., il C.T.U. si recava a Cerda ed unitamente al Marasciallo Francesco Fazio, della locale stazione, si portava presso l'immobile di Via M. Di Marco. Giunti sui luoghi effettuava i controlli e gli accertamenti sulle unità immobiliari di I°, II° e III° piano e scattava anche delle fotografie. Alle ore 11,35 redigeva il verbale che letto veniva sottoscritto dagli intervenuti.

A seguito di accordi con l'Avvocato Alfano, legale del Sig.

il C.T.U., in data 17.11.2000 alle ore 9,15, tornava a Cerda ed insieme al Sig. incaricato, visitava il piano terra del fabbricato sito in Cerda, Via M. Di Marco, l'appartamento sito all'Euromare Village, il posto roulotte e i due posti auto, questi ultimi in territorio di Campofelice di Roccella. Alle ore 10,55 chiudeva le



operazioni di sopralluogo e si impegnava ad eseguire ulteriori accertamenti ove l'elaborazione e lo studio di quanto rilevato richiedesse altre verifiche ed indagini, redatto il verbale veniva letto, confermato e sottoscritto di presenti.

Risultati degli accertamenti

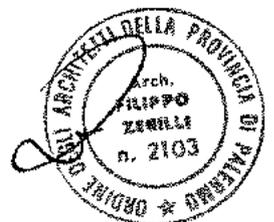
In merito alle domande poste, il C.T.U. è nelle condizioni di rapportare e sottoporre alla c.a. del Sig. Giudice quanto appresso:

Punto 1) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO:

- In ordine al quesito posto ed in riferimento al **punto 1 dell'Atto di pignoramento, beni in proprietà a Cangelosi Maria** (*Porzione di 1/4 di casetta rurale sita in Cefalù C/da Guarneri, composta da un vano terrano e un vano soprastante, proveniente da atto di vendita del 27.11.1978 in notaio Cassata, trascritto il 19.12.1978 al n. 35525, denunciato con scheda presentata il 22.11.1978 al n. 474 mod. 97*) fa rilevare che la frazione di 1/4 è stata venduta, prima che venisse trascritto l'atto di pignoramento, in data 31.07.1984 con atto pubblico redatto dal notaio G. Cassata di Cefalù, trascritto il 24.08.1984 ai nn. 34540 - 28248, a certi

Si leggano le pagg. 35, 36 e 37 del certificato ipotecario a nome di () allegato al fascicolo di produzione.

- In ordine al punto 2 dell'Atto di pignoramento, beni in proprietà a () (*Terreno di are 54.36 sito in Cefalù C/da Calura o Calore, proveniente da atto di vendita del 28.05.1985 in notaio Cassata e trascritto il 20.06.1985 al n. 17940; in catasto al fg. 18, p.lla 782-41*) fa rilevare che il terreno è esattamente individuato.
- In ordine al punto 3 dell'Atto di pignoramento, beni in proprietà a () (*Fabbricato rurale sito in Cefalù C/da Mazzaformo*



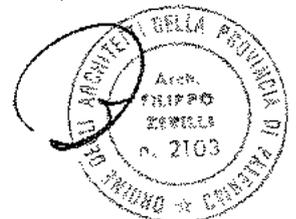
composto da piano terra e primo piano, proveniente da atto di vendita del 13.05.1987 in notaio Cassata, trascritto il 4.06.1987 al n. 15919; in catasto al fg. 3 p.lla 13) fa osservare che il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione e frazionamento con creazione di due nuove unità immobiliari rispetto alle tre preesistenti, per un totale definitivo di cinque. Tale attività edilizia, eseguita abusivamente, è stata sanata attraverso il rilascio della concessione in sanatoria n. 15 del 7.04.1989 - si legga la pag. 29 del certificato ipotecario a nome di A seguito delle trasformazioni, l'immobile, venne catastato e l'originaria p.lla 13 assunse l'identificativo 807 con svariati sub. Le prime quattro ~~unità immobiliari~~ derivate furono ~~condotte~~ (con il consenso del B.d.S. che aveva trascritto ipoteca sul bene) in data ~~12.12.1992~~ con atto del notaio Grimaldi di Termini Imerese, trascritto il 30.12.1992 ai nn. 53990/38954 - 53991/38955 - 53992/38956 - 53993/38957 a:

- ⇒ Sagone S. la p.lla 807 sub 3, 4 e 7;
- ⇒ Virgadaula V. la p.lla 807 sub 8, 9, 12 e 15;
- ⇒ Zammuto F.sco la p.lla 807 sub 11 e 14;
- ⇒ Patella Leoluca la p.lla 807 sub 10 e 13.

~~La~~ quinta unità immobiliare ed esattamente la p.lla 807 sub 5 e 6 fu venduta il 28.12.1993 al dott. Filiberto Lorenzo con atto redatto dal notaio Grimaldi e trascritto l'11.01.1994 ai nn. 860/666. Si leggano tutte le pagg. dalla 48 alla 67 del certificato ipotecario a nome di le copie dei relativi rogiti in allegato n. 3.

- In ordine al punto 4 dell'Atto di pignoramento, beni in proprietà a
(Porzione di 1/9 di appartamento sito in Cefalù Via

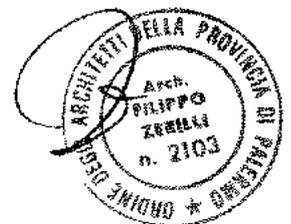
X



Pietragrossa n. 12, II° piano, composto di 3 vani più accessori, proveniente da successione n. 137, vol. 254 trascritta il 12.11.1991 al n. 50672; in catasto al fg. 6 p.lla 519/16) fa notare che l'alloggio è esattamente indicato.

- ◆ **Circa il punto 5 dell'Atto di pignoramento beni in proprietà a La**
a (Porzione del fabbricato sito in Cerda, Via Roma, costituita dall'appartamento posto al primo piano, scala unica, costituito da quattro vani, per una superficie di mq 140, confinante a nord con proprietà Iacuzzo Salvatore, ad est con distacco da via Alcide De Gasperi, a sud con vano scala e proprietà Facella Domenico, ad ovest con la via Roma, nel N.C.E.U. alla partita 2486 foglio 7 part. 415/2 P. 1°. Da rilevare che censuariamente tale immobile risulta censito come magazzino - C/2 mq 128 R.C.L. 589) che: l'immobile è giustamente individuato. Esso costituisce l'abitazione principale dei coniugi ed in atto è censito come magazzino.

- ◆ **Circa il punto 6 dell'Atto di pignoramento, beni in proprietà La**
(Fabbricato sito in Cerda Via Krusciow - angolo Via Mazzini - costituito da due magazzini a piano terra della superficie di mq 99, un appartamento a primo piano; un appartamento a secondo piano, per una superficie complessiva di mq 224, scala unica, confinante a nord con via Mazzini, ad est con proprietà Marrafino, a sud con proprietà Crapanzano, ad ovest con Via Krusciow.), che: l'immobile è bene indicato, esso appare allo stato grezzo, ossia con struttura in c.a., copertura e muri diOMPagnamento eseguiti. Il piano terra è diviso catastalmente in due unità immobiliari: la prima distinta con al fg. 9





con la p.lla 35 sub 3 di mq 50; la seconda con il sub 4 di mq 30. Entrambe sono di categoria C/6 (autorimesse), classe 6^a. Il primo piano è distinto al fg. 9 con la p.lla 35 sub 5, in corso di costruzione. Il secondo piano non è stato ancora catastato, così il sotto tetto.

- Circa il punto 7 dell'Atto di pignoramento, beni in proprietà

(Porzione di $\frac{3}{4}$,

stante che $\frac{1}{4}$ appartiene alla Sig.ra

li

appartamento sito in Cerda Via Roma n. 184, al 1° piano con area libera soprastante, di tre vani più accessori; in catasto alla partita 1385, M.U. 2306/5), che: l'immobile è bene riportato. Invero, l'unità immobiliare è usata come studio di consulenza e non come abitazione. Essa è distinta al M. U. 2306 sub 5, Cat. A/3 Classe I^a. Il terrazzo, oggi, è una unità immobiliare a se stante dichiarata in catasto al M.U. 2306 sub 10.

- In merito al punto 8 dell'Atto di pignoramento, beni in proprietà

(Porzione di $\frac{1}{6}$

di terreno di are 97,77 sito in Cerda C/da Campana; in catasto alla p.ta 368, fg. 10 p.lle: 141 di are 46,35 - 270 di are 9,94; p.ta 7307, fg. 10 p.lla 197 di are 41,48) che: il fondo è esattamente individuato.

- In ordine al punto 9 dell'Atto di pignoramento beni in proprietà a

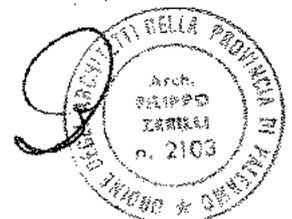
(Porzione di $\frac{1}{16}$ di fabbricato sito in

Cerda, Via Roma, escluso un vano a p.t. devoluto a

in catasto alla p.ta 1385, M.U. 2306) che: il magazzino è

bene riconosciuto tranne per il sub che risulta mancante. Infatti, il completo identificativo dell'immobile è il seguente: M.U. 2306 sub 3.

Va sottolineato, altresì, che la quota parte in testa alla Sig.ra e è di $\frac{1}{4}$ e non di $\frac{1}{16}$ come erroneamente indicato



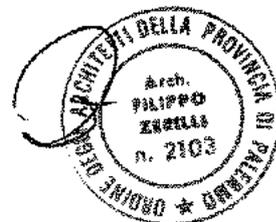
nell'atto di pignoramento. Pur tuttavia il C.T.U. stimerà solo la frazione di 1/16, mentre i restanti 3/16 ancora in testa all'esecutata non saranno valutati in quanto non pignorati. Dalla lettura delle pagg. 24 -28 del certificato a nome di _____ rilasciato dalla conservatoria nonché dall'osservazione della visura catastale, il G.E. potrà verificare quanto specificato dal consulente in ordine alla reale quota di proprietà.

• **In ordine al punto 10 dell'Atto di pignoramento beni in proprietà a**

(Appartamento in Termini Imerese, Contrada Canna, al 1° piano a sinistra salendo, esteso mq 150 distinto nel N.C.E.U. al fg. 67, partita 150 p.lla 423 sub 10, acquistato con atto in Not. Grimaldi il 21.04.1994, trascritto il 7.05.1994 ai nn. 17840/12924) che: l'appartamento è esattamente indicato.

◊ **In ordine al punto 11 dell'Atto di pignoramento, beni in proprietà**

a _____ (Edificio sito in Cerda Via Mariano Di Marco, quattro elevazioni fuori terra, scala unica interna, confinante a nord con proprietà Lo Verde, ad est con Via M. Di Marco, a sud con proprietà Biondo Lillo, ad ovest con Sciolino e proprietà Bartolotta, ad uso prevalente laboratorio artigianale, costituito da piano terra, esteso mq 127, dal primo piano esteso mq 127, dal secondo piano esteso mq 127 e da terzo piano sottotetto esteso mq 127, nel N.C.E.U. giusta den. Var. presentata all'U.T.E. di Palermo in data 30.03.1989 prot. n. 60942 distinto con il M.U. 2405 sub 5 via M. Di Marco, 128 P.T.; M.U. 2405 sub 6 Via M. Di Marco, 130 P.1°; M.U. 2405 sub 7 via M. Di Marco, 130 P. 2°; M.U. 2405 sub 8 via M. Di Marco, 130 P. 3° con la pertinenza del bene comune non censibile corrispondente al M. U. 2405 sub 4) che: il cespite è esattamente indicato.



quanto esposto al punto precedente. Circa i posti macchina sono esattamente indicati.

In merito al punto 15 dell'Atto di pignoramento, beni in proprietà a (Unità abitativa facente parte del complesso edilizio "Euromare Camping" sito in Campofelice di Roccella, località Pistavecchia, e precisamente: posto roulotte distinto con il n. 70; in catasto alla p.ta 1946, fg. 1 p.lla 63/669) che non si tratta di unità abitativa, ma di un posto scoperto per roulotte. Esso è comunque esattamente indicato.

Punto 2) DATI CATASTALI AGGIORNATI

Il C.T.U. sottopone alla c.a. del Sig. G.E. la sotto riportata identificazione catastale, degli immobili oggetto di pignoramento, che ha dedotto dalle ricerche espletate presso l'UTE di Palermo e dalle certificazioni da esso rilasciate, che si allegano.

- Immobile di cui al punto 1 del pignoramento: Il Consulente non ha richiesto alcuna visura catastale in quanto l'immobile era già stato venduto prima che venisse notificato e trascritto l'atto di pignoramento.
- Immobile di cui al punto 2 del pignoramento: Partita 20405 del Catasto Terreni, Comune censuario di Cefalù in testa a

n

FOGLIO E PARTICELLE	QUALITÀ E CLASSE	UBICAZIONE E CONSISTENZA	REDDITO AGRARIO	REDDITO DOMINICALE
Terreno al fg.18 p.lle: 41 782	Bosco ceduo Castagn. frutto	C/da Calura		
		mq 4.111	1.233	2.055
		mq 1.325	662	2.650

X





- 6

- Immobile di cui al punto 3 del pignoramento: Partita 20405 del Catasto Terreni, Comune censuario di Cefalù in testa a

FOGLIO E PARTICELLE	QUALITA E CLASSE	UBICAZIONE E CONSISTENZA	REDDITO AGRARIO	REDDITO DOMINICALE
Terreno al fog. 3 p. lle: 13	Fabbr. rurale	C/da Mazzaforo mq 136	///	///

Anche questo immobile, così come quello di cui al punto 1, è stato alienato prima che venisse notificato e trascritto l'atto di pignoramento.

- Immobile di cui al punto 4 del pignoramento: Partita 1005905 del Catasto Urbano, Comune censuario di Cefalù in testa a

per 10/90, per

10/90, per 10/90 e per

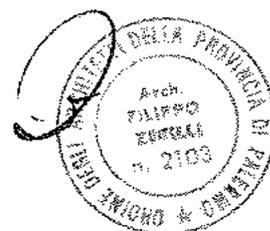
60/90

FOGLIO	NUMERO E SUB	UBICAZIONE E CONSISTENZA	CATEGORIA E CLASSE	RENDITA
6	519 sub 16	Via Pietragrossa secondo piano Vani 5,5	A/2 - 4 ^a	825.000

- Immobile di cui al punto 5 del pignoramento: Partita 2486 del Catasto Urbano, Comune censuario di Cerda in testa a l

per 1/2 e per 1/2.

FOGLIO	NUMERO E SUB	UBICAZIONE E CONSISTENZA	CATEGORIA E CLASSE	RENDITA
7	415 sub 2	Via Roma n. 95 piano primo mq 128	C/2 - 1 ^a	204.800



- ◆ Immobile di cui al punto 6 del pignoramento: Partita 2614 del Catasto Urbano, Comune censuario di Cerda ancora in testa a

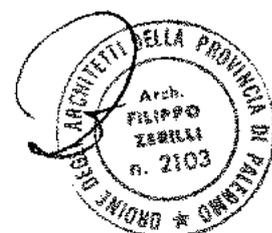
FOGLIO	NUMERO E SUB	UBICAZIONE E CONSISTENZA	CATEGORIA E CLASSE	RENDITA IN LIRE
9	35 sub 3	Via Krusciow piano terra	C/6 - 6 ^a	160.000
9	35 sub 4	Via Krusciow piano terra	C/6 - 6 ^a	96.000
9	35 sub 5	Via Krusciow piano primo	///	///

- ◆ Immobile di cui al punto 7 del pignoramento: Partita 1002351 del Catasto Urbano, Comune censuario di Cerda in testa a
per 5/8 e la per 3/8.

FOGLIO	NUMERO E SUB	UBICAZIONE E CONSISTENZA	CATEGORIA E CLASSE	RENDITA IN LIRE
M.U.	2306 sub 5	Via Roma, 184 piano I°, vani 5,0.	A/3 - 1 ^a	420.000
M.U.	2306 sub 10	Via Roma, 184 piano II°, in corso di costruzione	///	///

- ◆ Immobile di cui al punto 8 del pignoramento: Partita 7307 del Catasto Terreni, Comune censuario di Cerda in testa a a, fu Leonardo, usufruttuaria, a nato a Cerda il livellario, a a, fu Lucio, concedente.

FOGLIO E PARTICELLE	QUALITA E CLASSE	UBICAZIONE E CONSISTENZA	REDDITO AGRARIO	REDDITO DOMINICALE
Terreno al fg.10 p.IIa: 197	seminativo 2 ^a	Contrada Campana di mq 4.148	14.518	43.554



- Immobile di cui al punto 8 del pignoramento: Partita 368 del Catasto Terreni, Comune censuario di Cerda in testa a _____, fu Leonardo, usufruttuaria, a _____, livellario, _____, concedente.

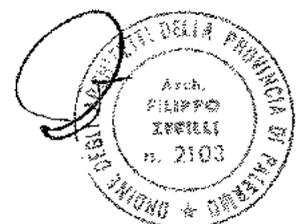
FOGLIO E PARTICELLE	QUALITA E CLASSE	UBICAZIONE E CONSISTENZA	REDDITO AGRARIO	REDDITO DOMINICALE
Terreno al fog. 10 p.lle: 141 197	seminativo - 3 [^] vigneto - 1 [^]	Contrada Campana mq 4.635 mq 994	13.905 6.958	39.397 21.371

- Immobile di cui al punto 9 del pignoramento: Partita 1385 del Catasto Urbano, Comune censuario di Cerda in testa a _____ usufruttuaria; _____ proprietaria per 1/4; _____ proprietaria per 1/4; _____, proprietaria per 1/4 e _____ proprietaria per 1/4.

FOGLIO	NUMERO E SUB	UBICAZIONE E CONSISTENZA	CATEGORIA E CLASSE	RENDITA IN LIRE
M.U.	2306 sub 3	Via Nazareno Sauro piano terra	C/2 - 2 [^]	184.400

- Immobile di cui al punto 10 del pignoramento: Partita 1009198 del Catasto Urbano, Comune censuario di Termini Imerese in testa a _____

FOGLIO	NUMERO E SUB	UBICAZIONE E CONSISTENZA	CATEGORIA E CLASSE	RENDITA IN LIRE
67	423 sub 10	Contrada Canna, piano primo, vani 6,5	A/2 - 7 [^]	1.365.000



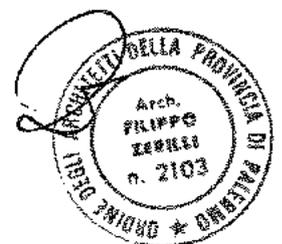
◇ Immobile di cui al punto 11 del pignoramento: Partita 2938 del Catasto Urbano, Comune censuario di Cerda in testa a :

FOGLIO	NUMERO E SUB	UBICAZIONE E CONSISTENZA	CATEGORIA E CLASSE	RENDITA IN LIRE
M.U.	2405 sub 2	Via Di Marco n. 128-130 p.t.- 1 - 2	///	///
M.U.	2405 sub 3	Via Di Marco n. 128-130 p.t.- 1 - 2	///	///
M.U.	2405 sub 5	Via Di Marco n. 128 piano terra di mq 113,00	C/3 - 2 [^]	372.900
M.U.	2405 sub 6	Via Di Marco n. 130 piano I° di mq 113,00	C/3 - 2 [^]	372.900
M.U.	2405 sub 7	Via Di Marco n. 130 piano II° di mq 113,00	C/3 - 2 [^]	372.900
M.U.	2405 sub 8	Via Di Marco n. 130 piano III° di mq 113,00	C/2 - 3 [^]	259.900

◇ Immobile di cui al punto 12 del pignoramento: Partita 8817 del Catasto Urbano, Comune censuario di Cerda in testa a

FOGLIO	NUMERO E SUB	UBICAZIONE E CONSISTENZA	REDDITO DOMINCALE	REDDITO AGRARIO
500	2385	(Via M. Di Marco) seminativo di prima classe esteso mq 40	500	160

◇ Immobile di cui al punto 13 - 14 - 15 del pignoramento: Partita 1001355 del Catasto Urbano, Comune censuario di Campofelice di Roccella, in testa a





FOGLIO	NUMERO E SUB	UBICAZIONE E CONSISTENZA	CATEGORIA E CLASSE	RENDITA IN LIRE
1	62 sub 14	Contrada Pistavecchia piano primo - Vani 2,5	A/7 - 3 [^]	412.000
1	62 sub 15	Contrada Pistavecchia piano primo - Vani 2,5	A/7 - 3 [^]	412.000
1	63 sub 512	Contrada Pistavecchia piano terra	C/6 - 1 [^]	27.500
1	63 sub 513	Contrada Pistavecchia piano terra	C/6 - 1 [^]	27.500
1	63 sub 669	Contrada Pistavecchia piano terra	C/6 - 2 [^]	183.000

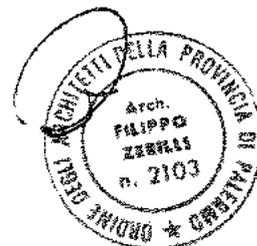
Punto 3) PROVENIENZA ED ATTUALE INTESAZIONE DEI BENI

- In riferimento all'immobile di cui al punto 1), beni in testa a *r*
il C.T.U. riferisce che la porzione di 1/4 di casetta rurale è stata alienata dall'esecutata prima della notifica e trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare. **Il C.T.U. non ne farà la stima.**
- Circa l'immobile di cui al punto 2) dell'atto di pignoramento, beni in testa a *..*, che il terreno in Cefalù distinto al fg. 18 con le p.lle 782 e 41 è pervenuto per atto di compra vendita del 28.05.1985 in Notaio Cassata, da potere di Di Giorgi Salvatore, trascritto il 20.06.1985 ai nn. 23033/17940 e registrato a Cefalù il 17.06.1985 al n. 1342.
- In ordine all'immobile di cui al punto 3) dell'atto di pignoramento, beni in testa a *(* riferisce che il fabbricato distinto al fg. 3 con la p.lla 13, a seguito di ristrutturazione e frazionamento è stato



alienato prima che venisse notificato e trascritto l'atto di pignoramento. **Il C.T.U. non ne farà la stima.**

- In merito al punto 4) dell'atto di pignoramento, 1/9 di appartamento sito in Cefalù, Via Pietragrossa n. 12, distinto al fg. 6 con la p.lla 519 sub 16, è pervenuto all'esecutata per successione deceduto in Cefalù il 28.09.1989. Denuncia di successione n. 137, vol. 254, del 9.10.1990, trascritta ai nn. 50872/38867 e registrata a Cefalù il 27.03.1990, volume 254, n. 137.
- In riferimento all'immobile di cui al punto 5) dell'atto di pignoramento, appartamento sito in Cerda Via Roma di mq 140, distinto al fg. 7 con la p.lla 415/2, è pervenuto ai coniugi per atto di compra vendita rogato dal Notaio M. Luzzio di Termini Imerese il 17.12.1979, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Palermo il 16.01.1980 ai nn. 2193/1950 da potere di Cappadonia Giuseppe e Dioguardi Giuseppa.
- In ordine all'immobile di cui al punto 6) dell'atto di pignoramento, fabbricato in Cerda via Krusciow, angolo Via Mazzini, composta da piano terra, I°, II° e sottotetto, riportato in catasto al fg. 9 p.lla 35 sub 3, 4 e 5, è pervenuto ai Sigg. per atto di compravendita in notaio Barabbino del 26.06.1986, trascritto il 15.07.1986 ai nn. 23300/17890 da potere dei coniugi Leone Francesca e Guida Francesco.
- In ordine all'immobile di cui al punto 7) dell'atto di pignoramento, porzione di $\frac{3}{4}$, stante che $\frac{1}{4}$ appartiene alla sola di appartamento in Cerda, via Roma n. 184, M.U. 2306 sub 5, il C.T.U. riferisce che è i $\frac{3}{4}$ sono pervenuti ai coniugi per atto di compravendita in notaio Barabbino del 08.04.1988



trascritto il 2.05.1988 ai nn. 18894/14533 da potere di

1. Il restante $\frac{1}{4}$ è pervenuto alla sola
Maria per successione per successione di

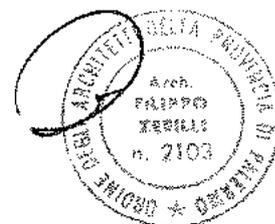
2. Il testamento pubblico a cura del notaio P. Toscano è stato ricevuto il 17.08.1972 e registrato a Termini Imerese il 28.08.1972 al n. 2089. La trascrizione risale al 2.09.1972, nn. 31571/25242.

* In merito al terreno di cui al punto 8) dell'atto di pignoramento, $\frac{1}{6}$ di fondo di are 97,77 sito in Cerda C/da Campana, fg. 10 p.lle 141, 270 e 197, è pervenuto alla Sig.ra , unitamente alle sorelle)
er atto di cessione onerosa in notaio G. Sparti del 17.06.1987, trascritto il 14.07.1987 ai nn. 27348/20691 da potere della , madre dell'esecutata.

* In ordine all'immobile di cui al punto 9) dell'atto di pignoramento, Porzione di $\frac{1}{16}$ (in verità $\frac{1}{4}$) di fabbricato sito in Cerda, Via Roma, escluso un vano, in catasto al M.U. 2306 sub 3, è pervenuto alla Sig.ra per successione di

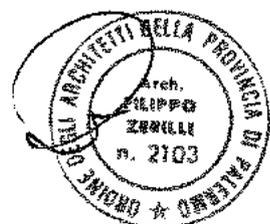
2. Il testamento pubblico a cura del notaio P. Toscano è stato ricevuto il 17.08.1972 e registrato a Termini Imerese il 28.08.1972 al n. 2089. La trascrizione risale al 2.09.1972, nn. 31571/25242.

* In merito all'immobile di cui al punto 10) dell'atto di pignoramento, Appartamento in territorio del comune di Termini Imerese - abitato di Cerda - C/da Canna, al primo piano a sx, in catasto al fg. 67, p.la 423 sub 10, è pervenuto alla Sig.ra C er atto di compra vendita a cura del notaio Grimaldi di Termini Imerese del 21.04.1994,



trascritto il 7.05.1994 ai nn. 17840/19924 da potere della società "La Realizzatrice s.r.l."

- ◊ In ordine all'immobile di cui al punto 11) dell'atto di pignoramento, Edificio in Cerda, Via M. Di Marco di quattro elevazioni fuori terra, distinto al catasto al M.U. 2405 sub 5, 6, 7, 8 e 4 è stato realizzato dal Sig. _____ o dopo il rilascio delle concessione edilizia n. 1 e 2 datate 4.01.1988 sulle p.lle distinte con il M.U. 2404 e 2385 pervenute rispettivamente all'esecutato per atto di compra vendita a cura del notaio Luzzio di Termini Imerese del 22.10.1976, trascritto il 9.11.1976 ai nn. 35146/29945 da potere di D'Angelo Salvatore e Cassetta Rosina e per atto di compra vendita in notaio Lo Presti del 18.06.1981, trascritto il 24.06.1981 ai nn. 24488/19749 da potere di Cicero Ignazia, Di Blasi Placido, Francesca e Rosa.
- ◊ Circa il fondo di cui al punto 12) dell'atto di pignoramento, Terreno di mq 40 sito in Cerda Via Di Marco, in catasto al M.U. 2385, è pervenuto a _____ o per atto di compra vendita in notaio Lo Presti del 18.06.1981, trascritto il 24.06.1981 ai nn. 24488/19749 da potere di Cicero Ignazia, Di Blasi Placido, Francesca e Rosa. Il C.T.U. non ne farà la stima in quanto legato alla p.lla 2405.
- ◊ In merito all'unità abitativa, punto 13) dell'atto di pignoramento, facente parte del complesso "Euromare Village" in Campofelice di Roccella, al primo piano dell'edificio "B", interno 88, in catasto al fg. 1 p.lla 62 sub 15 nel fascicolo di produzione non vi alcun documento che consenta di ricostruirne la provenienza e la storia del dominio. Il C.T.U., onde ricercare la provenienza del cespite, ha esaminato il fascicolo n. 33/95 giacente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, traendo le seguenti





notizie dalla relazione notarile a firma della Dott.ssa Flora Cardinale. L'immobile è pervenuto a I _____, per atto di compra vendita del 22.03.1989 in not. Maccarone, trascritto il 24.03.1989 ai nn. 12964/9917 da potere della Società Villaggio Euromare S.p.A. con sede in Palermo Via Trapani n. 1/D. Con verbale di assemblea a rogito del Not. F.sco Mazzamuto del 10.10.1985, reg.to a Palermo il 17.10.1985 al n. 19537, depositato, annotato e trascritto c/o la cancelleria Commerciale del Tribunale di Palermo il 17.12.1985 al n. reg. ord. 13902 Soc. 17566, Vol. 58/42 trascritto il 22.07.1987 ai nn. 28601/21486 la Soc. "Cosmopolitan Touring Company S.p.A." trasferì la sede sociale da via Malaspina, 195 a via Trapani n. ed inoltre cambiò ragione sociale da "Cosmopolitan Touring Company S.p.A." a "Villaggio Euromare". Il terreno su cui è stato costruito il suddetto immobile (Ha 9.75.20 in Campofelice di Roccella, C/Da Pistavecchia Fg. 1 p.lle 106, 46, 63, 108, 125, 101, 62 e 97) è pervenuto alla società "Cosmopolitan Touring Company S.p.A." per atto di compra vendita del 25.07.1973 in not. Maniscalco, trascritto il 4.08.1973 ai nn. 31804/26276 da potere di Flandina Maria, Moscatello Francesco e Flandina Vincenza. **A seguito della segnalazione sopra esposta il G.E. giudicherà sull'opportunità di riunire l'attuale fascicolo recante il n. 200/94 con il 33/95 visto che entrambi contemplanò l'espropriazione forzata dei medesimi beni in testa a '**

- ◇ In ordine all'unità abitativa, punto 14) dell'atto di pignoramento, facente parte del complesso "Euromare Village" in Campofelice di Roccella, al primo piano dell'edificio "B", interno 90, in catasto al fg. 1 p.la 62 sub 14 con due posti auto distinti con i nn. 226 e 227, in



catasto al fg. 1 p.lle 63/512 e 63/513 nel fascicolo di produzione non vi alcun documento che consenta di ricostruirne la provenienza e la storia del dominio. Il C.T.U., onde ricercare la provenienza del cespite, ha esaminato il fascicolo n. 33/95 giacente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, traendo le seguenti notizie dalla relazione notarile a firma della Dott.ssa Flora Cardinale: Gli immobili sono pervenuti a
per atto di compra vendita del 14.07.1988 in not. Maccarone, trascritto il 15.07.1988 ai nn. 30910/23243 da potere della Società "Villaggio Euromare S.p.A." con sede in Palermo Via Trapani n. 1/D. Con verbale di assemblea a rogito del Not. F.sco Mazzamuto del 10.10.1985, reg.to a Palermo il 17.10.1985 al n. 19537, depositato, annotato e trascritto c/o la cancelleria Commerciale del Tribunale di Palermo il 17.12.1985 al n. reg. ord. 13902 Soc. 17566, Vol. 58/42 trascritto il 22.07.1987 ai nn. 28601/21486 la Soc. "Cosmopolitan Touring Company S.p.A." trasferì la sede sociale da via Malaspina, 195 a via Trapani n. ed inoltre cambiò ragione sociale da "Cosmopolitan Touring Company S.p.A." a "Villaggio Euromare". Il terreno su cui è stato costruito il suddetto immobile (Ha 9.75.20 in Campofelice di Roccella, C/da Pistavecchia Fg. 1 p.lle 106, 46, 63, 108, 125, 101, 62 e 97) è pervenuto alla società "Cosmopolitan Touring Company S.p.A." per atto di compra vendita del 25.07.1973 in not. Maniscalco, trascritto il 4.08.1973 ai nn. 31804/26276 da potere di Flandina Maria, Moscatello Francesco e Flandina Vincenza. **A seguito della segnalazione sopra esposta il G.E. giudicherà sull'opportunità di riunire l'attuale fascicolo recante il n. 200/94 con il 33/95 visto che entrambi contemplano**



Espropriazione forzata dei medesimi beni in testa a

circa l'immobile di cui al punto 15) dell'atto di pignoramento, posto roulotte all'interno del complesso "Euromare Camping" distinto con il n. 70, fg. 1 p.la 63 sub 669 nel fascicolo di produzione non vi alcun documento che consenta di ricostruirne la provenienza e la storia del dominio, tuttavia dalla visura catastale si evince che esso è pervenuto a per atto di compra vendita a cura del notaio Crescimanno di Palermo del 6.08.1991, registrato a Palermo il 9.08.1991 al n. 454.

Punto 4) IPOTECHE E PIGNORAMENTI

Dall'esame dei registri giacenti presso la Conservatoria immobiliare di Palermo, eseguiti il giorno 1.06.2000 su tutti gli esecutati a far data dal 1.01.1995 fino al 31.05.2000, lo scrivente ha potuto rilevare che sui beni in parola gravano, oltre alle ipoteche descritte ed indicate nella relazione notarile a firma notaio Maccarone e nei certificati ipotecari allegati al fascicolo, l'atto di pignoramento trascritto dal Banco di Sicilia in data 17.09.1994 ai nn. 34032/25108 per il quale si procede ed ancora sui beni di cui ai punti 13 e 14 (dell'attuale procedimento) che sono in testa a un atto di pignoramento trascritto, a cura della Sicilcassa S.p.A. Servizio di credito fondiario con sede in Palermo, in data 15.02.1995 ai nn. 4579/6035.

Le ricerche sui beni in testa a a hanno dato esito negativo, non risultano, cioè, pubblicate iscrizioni e trascrizioni contro (si vedano le allegare visure).



Punto 5) DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI

La descrizione dei beni oggetto di stima seguirà lo stesso criterio numerico usato nelle tabelle riassuntive di valutazione di cui al punto 7 della presente relazione.

Immobile n. 1). La porzione di $\frac{1}{4}$ di casetta rurale in C/da Guarneri del comune di Cefalù è stata venduta dalla

data 31.07.1984 con atto pubblico redatto dal notaio G. Cassata di Cefalù, trascritto il 24.08.1984 ai nn. 34540 - 28248, a certi Scano Pietro e Calandra Valeria. Si leggano le pagg. 35, 36 e 37 del certificato ipotecario a nome di _____ a allegato al fascicolo di produzione.

Pertanto, il consulente non ne effettuerà la stima.

Immobile n. 2). Il terreno di are 54,36 sito in Cefalù, C/da **Calura o Calore**, distinto in catasto al fg. 18 con le p.lle 782 e 41 è ubicato a circa 2 Km dall'abitato di Cefalù in zona molto panoramica su un pendio collinare che guarda il mare (foto n. 1 in allegato n. 1). Si inserisce in una zona ove sono presenti diverse costruzioni nella tipologia a villino e per questo, nell'area adiacente, sono presenti la linea elettrica, quella telefonica e probabilmente anche la rete idrica. Il fondo è caratterizzato da una pendenza che si sviluppa da Sud verso Nord, ossia dalla cima della collina verso valle, verso il mare. Vi insiste una vegetazione di tipo mediterranea con alberi di pini, qualche quercia e macchia (foto n. 2 e 3). Il lotto è servito da una strada che, invero, non corrisponde come ubicazione a quella segnata sulla mappa catastale. La via ha il fondo in asfalto, una larghezza media di ml 2,00-2,50 e un percorso sinuoso (foto n. 4). Dal punto di vista urbanistico, si legga il certificato di destinazione urbanistica in allegato n. 2, il lotto ricade in diverse zone omogenee dell'attuale P.R.G. di Cefalù. Infatti, la p.lla 782, quella più a valle, rientra





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

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

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

Verificato

→ Sig. Sagone S. la p.lla 807 sub 3, 4 e 7;



- Sig. Virgadola V. la p.lla 807 sub 8, 9, 12 e 15;
- Sig. Zammuto F.sco la p.lla 807 sub 11 e 14;
- Sig. Patella Leoluca la p.lla 807 sub 10 e 13.

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

Immobile n. 4). L'appartamento sito in Cefalù, Via Pietragrossa n. 12, II° piano, in catasto al fg. 6 p.lla 519 sub 16 di cui la Sig.ra _____ è proprietaria per 1/9, si compone di un ampio ingresso con corridoio-disimpegno, due camere da letto di cui una singola, di un w.c, una lavanderia senza finestra e di un ampio salone. La cucina, la cameretta ed il salone hanno affaccio su due distinti balconi. Il fabbricato è stato realizzato con regolare concessione edilizia nel 1983, confina con la strada ad Ovest e Sud, con la scala condominiale ad Est e con proprietà Pernice a Nord. La struttura portante è in c.a. con travi e pilastri che si intersecano orizzontalmente e verticalmente a formare dei telai chiusi, l'intonaco esterno è del tipo Li Vigni, la scala condominiale è rivestita con marmo di due colori, gli infissi esterni sono in alluminio e vetri con imbotti in metallo verniciato e tapparelle in pvc, quelli interni sono in mogano tamburato e vetri opachi centrali. I pavimenti dell'appartamento sono in ceramica con disegni geometrici e floreali, la cucina ed il w.c. hanno le pareti rivestite di piastrelle per una altezza di circa ml 2,00. Gli impianti elettrico, idrico, telefonico, fognario sono tutti

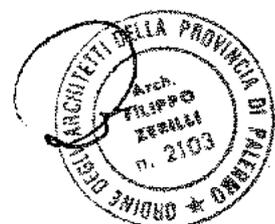


sotto traccia ed allacciati alle reti pubbliche passanti per la zona. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato, il palazzo è privo di ascensore. Considerato che la quota in proprietà della

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

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

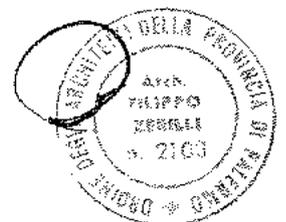
L'edificio, ubicato nella più importante arteria viaria della città di Cerda, è realizzato con struttura in c.a. formata da travi e pilastri che si



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

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

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

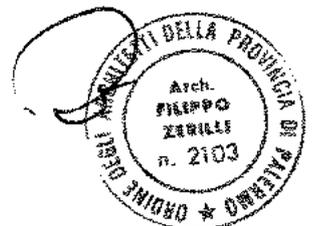




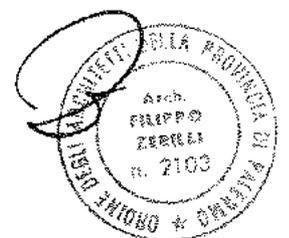
stralcio aerofotogrammetrico con individuato il fabbricato, la pianta dell'appartamento, la pianta catastale dell'immobile, la visura e le fotografie.

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

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



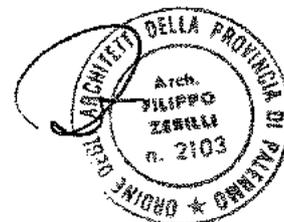
Immobile n. 7). Frazione di $\frac{3}{4}$ in testa a ' , e di $\frac{1}{4}$
in testa alla sola Sig.ra , dell'unità
immobiliare sita in Cerda, Via Roma n. 184, I° piano con area libera
soprastante al II° piano; in catasto al M.U. 2306 sub 5. Trattasi di
immobile utilizzato ad uffici e non ad abitazione come riportato al
catasto. Confina con il burrone "Ecce homo", con la Via Roma dalla
quale vi si accede e con proprietà Imburgia-Crisafulli. E' ubicato nel
cuore della città, proprio sulla Via Roma, a due passi dalla piazza
principale, dal duomo e dal municipio (foto n. 20 in allegato n. 7); è stato
oggetto di recenti lavori di manutenzione che ne hanno migliorato la
razionalità degli spazi interni e le caratteristiche estetiche, funzionali ed
impiantistiche. I pavimenti sono in ceramica di colore avorio, così il
battiscopa, la scala di accesso è rivestita in marmo, le pareti interne
sono rifinite con gesso scagliola. Gli impianti elettrico, telefonico, idrico e
fognario sono sotto traccia ed allacciati alle reti pubbliche passanti per la
zona. L'ufficio è dotato anche di apparecchiatura di video citofono e di
illuminazione d'emergenza. L'impianto elettrico è stato del tutto rifatto e
si presenta a norma di legge. Gli infissi esterni sono del tipo in pvc con
velro camera e tapparelle in materiale plastico. Le porte interne sono in
noce del tipo tamburato. L'unità immobiliare si articola con un ampio
salone posto al termine della rampa di scale di accesso (foto n. 21), da
tre stanze (foto n. 22, 23 e 24), un w.c. ed un ripostiglio (foto n. 25). Il
bagno è equipaggiato con vaso e lavello, le pareti sono rivestite con
ceramica colore bianco ed una doppia partitura di torelli colore azzurro
(foto n. 26). In generale l'unità immobiliare si presenta in buone
condizioni, solo nell'ultima stanza, ubicata alla fine del corridoio, si
ravisano macchie di umidità sulle pareti e sul soffitto provenienti dal



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

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

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



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

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

_____).

). In effetti la visura catastale porta come intestatario il

_____.

3. Il C.T.U. ha analizzato il certificato ipotecario

a nome della Sig.:





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

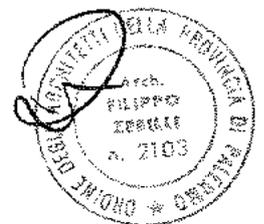
Immobile n. 9). Porzione di 1/16 di fabbricato sito in Cerda Largo Nazareno Sauro, escluso un vano a p.t., in catasto al M.U. 2306 sub 3. In verità la quota parte in testa all'esecutata non è di 1/16, ma di ¼.

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



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

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



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

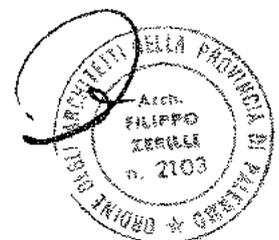
L'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq 156, si compone di un ampio salone (foto n. 37), cucina abitabile (foto n. 38), da due camere da letto singole ed una matrimoniale (foto n. 39), bagno (foto n. 40) e doppio servizio (foto n. 41) e da un ripostiglio; sul prospetto anteriore vi sono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

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

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



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

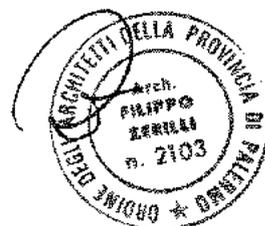




magazzino, risulta vincolato a parcheggio per una superficie di mq 37,00 (si veda la relativa planimetria dello stato di fatto in allegato n. 11). Con riferimento alla pianta, il C.T.U. riferisce: i pavimenti sono in cemento a scacchi, gli intonaci completati con gesso scagliola, gli infissi esterni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

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

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

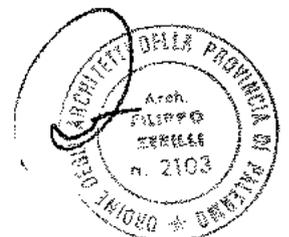


tutto identiche a quello del primo piano. Variano soltanto le pitture parietali ed è leggermente diversa la distribuzione degli ambienti (foto n. 51 - 57).

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

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

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



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

L'appartamento si compone di una cucina (foto n. 66), due camere da letto (foto 67 e 68), un w.c. (foto n. 69), un piccolo ripostiglio, un disimpegno (foto n. 70) un soggiorno (foto n. 71) ed un terrazzo (foto n. 72). La superficie coperta lorda dell'alloggio è di mq 77,80, mentre è di mq 30,60 quella del terrazzo; la superficie commerciale è pari a mq 88,00. I pavimenti sono in ceramica, così i rivestimenti del w.c. doccia, le pareti sono completate con intonaco di gesso e rifinite con idropittura, gli infissi interni sono in legno tamburato laccato, mentre quelli esterni in alluminio con tapparelle in PVC, le finestre, in legno i portoni d'ingresso. Gli impianti idrico, elettrico, fognario, citofonico, telefonico e TV sono sotto traccia ed allacciati alle reti comuni. L'appartamento non si presenta in buone condizioni: macchie di umidità sono visibili sui pavimenti e sulle tramezzature, le scale esterne di accesso sono in pessimo stato (foto n.), gli intonaci esterni sono screpolati.

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



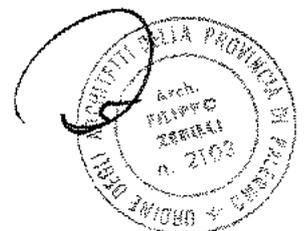
Tribunale di Termini Imerese ha provveduto al sequestro del fascicolo tecnico-amministrativo giacente presso il comune ed al sequestro delle infrastrutture sportive, delle strade e del corpo commerciale posto di fronte l'ingresso al villaggio che sono rimasti in possesso alla società costruttrice e venditrice.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

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

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

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

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

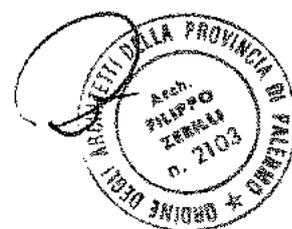




contrassegnato con il n. 70. La sua ubicazione è visibile nello stralcio topografico in allegato n. 14. L'area in oggetto è costituita da una piattaforma in cemento, confinante con una stradina, sulla quale trovasi un piccolo w.c., un angolo cottura con punto acqua e punto di scarico. Da quanto riferito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

Punto 6) POSSIBILE DIVISIBILITA' DEI BENI

Sulla scorta di quanto esposto, si comprende come gli immobili siano fisicamente e catastalmente già divisi. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun bene, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi, possono essere alienati singolarmente. **Il C.T.U. nelle tabelle che seguono ha identificato i lotti funzionali che possono essere messi in vendita singolarmente, essi sono contrassegnati con una numero che va dal n. 1 ai 14.** Va ricordato che i cespiti di cui ai nn. 1, 3 e 12 non sono stati stimati in quanto già venduti prima che venisse notificato e trascritto l'atto di pignoramento o perché accorpati a beni riconosciuti con altro identificativo catastale. Il fabbricato di Via M. Di Marco di cui al punto n. 11 dell'atto di pignoramento è stato stimato per piano. L'edificio, se pure costituito da diverse unità immobiliari indipendenti una dall'altra, dovrà essere alienato in un'unica soluzione in quanto ciascuno degli



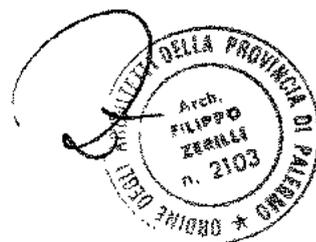
appartamenti che lo compongono è legato indissolubilmente al parcheggio di pertinenza che si trova situato al piano terra. **Se lo si vorrà alienare per singole unità immobiliari, gli aggiudicatari dei piani I°, II° e III° dovranno comperare indivisamente il piano terra.**

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

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

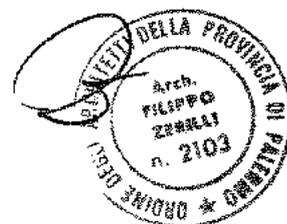
Il più probabile valore di mercato dei beni su descritti si ricerca e stabilisce, per ciascuno di essi adottando, secondo i principi dell'estimo, i seguenti metodi di stima:

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



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

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



Beni in testa a [REDACTED]

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

Beni in testa a [REDACTED]

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



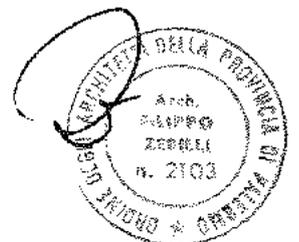


	sottotetto						
7	- unità immobiliare in Cerda, Via Roma n. 184, I° piano	M.U. 2306 sub 5 - I° piano	1.600.000	mq 126	intera	201.600.000	
	- unità immobiliare in Cerda, Via Roma n. 184, II° piano	M.U. 2306 sub 10 - II° piano	800.000	mq 120	intera	96.000.000	
				Sommano		297.600.000	
8	1/6 di terreno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

Beni in testa a [REDACTED]

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

Beni in testa a [REDACTED]



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



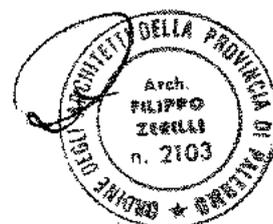
	Edificio "B", 1° piano, int. 90					
	• -Posto macchina scoperto	FG. 1 p.IIIa 63 sub 512	300.000	mq 11	intera	3.300.000
	• -Posto macchina scoperto	FG. 1 p.IIIa 63 sub 513	300.000	mq 11	intera	<u>3.300.000</u>
				Sommano		103.400.000
14	Posto roulotte presso "Euromare Camping" in Campofelice di Roccella.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

La superiore stima ammonta complessivamente a £ 1.331.321.500 (unomiliardotrecentotrentunomilionitrecentoventunomila500lire) di cui:

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

Punto 8) DOMANDE DI VOLTURA E SCHEDE INVIM

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



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

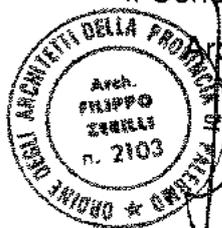
Alla presente sono allegati:

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

TRABIA, li 4/12/2000

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Filippo ZERILLI



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

- 6 DIC. 2000

IL 19

Alvino