



**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
nell'Esecuzione Immobiliare **R.G.Es. 95/2024**

Promossa da  
**OMISSIS**  
Contro  
**OMISSIS**

**LOTTO UNICO:**

**LOTTO: Piena Proprietà di Appartamento in Villa, facente parte del Residence "Imperia" Resort, sito nel Comune di Campofelice di Roccella, C/da Pistavecchia, ubicato al piano 1° a dx di una costruzione plurifamiliare, censito in Catasto Fabbricati al Fg. 2, p.IIa 1608, Sub. 152. Superficie commerciale: mq 39,24**

**PERIZIA**  
**DI STIMA IMMOBILIARE**  
**PER PUBBLICITA'**

**II CTU**  
**Arch. Maria Carmela Calascibetta**

Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Palermo  
Arch. Maria Carmela Calascibetta  
N. 4891



**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.Es. 95/2024**

**Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI  
CTU : Arch. Maria Carmela Calascibetta**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da:

**OMISSIS**

Contro

**OMISSIS**

**LOTTO UNICO**

La presente Perizia di consulenza tecnica d'ufficio, si sviluppa come di seguito specificato:

**PREMESSA – ITER PROCEDURALE**

- Quesito n.1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
- Quesito n.2 : ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO  
E DESCRIZIONE MATERIALE
- Quesito n.3 : IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO
- Quesito n.4 : PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO
- Quesito n.5 : RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO
- Quesito n.6 : VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO  
IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO
- Quesito n.7 : INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO
- Quesito n. 8 : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE
- Quesito n. 9 : VERIFICA DI EVENTUALE UBICAZIONE DEL BENE SU SUOLO DEMANIALE
- Quesito n. 10 : VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO
- Quesito n. 11 : INFORMAZIONI UTILI ALLE SPESE DI GESTIONE E SU EVENTUALI  
PROCEDIMENTI IN CORSO
- Quesito n. 12 : PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEL BENE
- Quesito n. 13 : VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI  
PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA
- Quesito n. 14 : ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLA PARTE ESECUTATA
- Conclusioni
  
- ELENCO ALLEGATI



## PREMESSA

Con decreto di nomina del 02/02/2024, l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Giovanna Debernardi nominava CTU, la Sottoscritta Arch. Calascibetta Maria Carmela, nell'Esecuzione Immobiliare assunta al R.G.Es. n° 06/2024, promossa da **OMISSIS** contro **OMISSIS**, per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base d'asta dei beni oggetto di pignoramento.

### Quesito n. 1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

#### IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI

Il pignoramento, in danno a **OMISSIS**, come riportato nell'atto emesso dal creditore precedente, colpisce il seguente bene:

- **Immobile sito in Campofelice di Roccella (PA), Contrada Pistavecchia Snc, censito al Catasto Fabbricati al Fig. 2, p.IIa 1608, Sub. 152, Cat. A/7, P.T-1°**

In ordine al profilo dei **diritti reali pignorati**, si accerta che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato in forza dell'Atto di Acquisto, stipulato in data 09/07/2012 a rogito del Dott. Giuseppe Pilato, Notaio in Caltanissetta, Rep. 99500/22008 e trascritto a Palermo in data 10/07/2012 ai nn. 32182/25924.



*Fig.1 - Sovrapposizione dell'immagine satellitare con stralcio di mappa catastale*

Al fine dell'esatta individuazione degli beni oggetto di pignoramento si è effettuata la sovrapposizione di foto satellitare reperita su Google Earth (Fig.1), con l'estratto di mappa catastale (Fig.2). Dalla sovrapposizione effettuata risulta accertata l'esatta individuazione



del bene oggetto di pignoramento.



*Fig.2 - Stralcio di mappa catastale – Individuazione del bene*

In ordine ad eventuali procedure di espropriazione per pubblica utilità si accerta che presso l'Ufficio Tecnico non risultano procedimenti attivi.

Dal confronto dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e i dati catastali acquisiti presso l'Agenzia del Territorio non emergono difformità formali né sostanziali.

Si rileva tuttavia una difformità tra i dati di visura catastale che indicano l'immobile con ubicazione ai piani Terra e 1°, mentre in realtà l'immobile risulta ubicato al piano 1°.

Dalla sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria catastale non si rilevano difformità rilevanti.

#### FORMAZIONE DEI LOTTI

In relazione alle modeste dimensioni del bene non si ritiene opportuno e/o possibile prevedere la formazione di più lotti, pertanto il bene viene indicato come:

#### **LOTTO UNICO:**

**Piena Proprietà di Appartamento in Villa, facente parte del Residence "Imperia" Resort, sito nel Comune di Campofelice di Roccella, C/da Pistavecchia, ubicato al piano 1° a dx di una costruzione plurifamiliare, censito in Catasto Fabbricati al Fig. 2, p.IIa 1608, Sub. 152.**



▪ **Confini del lotto**

- A nord-est e nord-ovest con immobile di proprietà aliena, censito al Fig.2, p.lla 1608, sub. 71
- A sud-ovest con immobile di proprietà aliena, censito al Fig.2, p.lla 1608, sub. 153
- A sud-est con scala e pianerottolo comuni agli immobili di proprietà aliena, censiti al Fig.2, p.lla 1608, subb. 153, 154 e 155



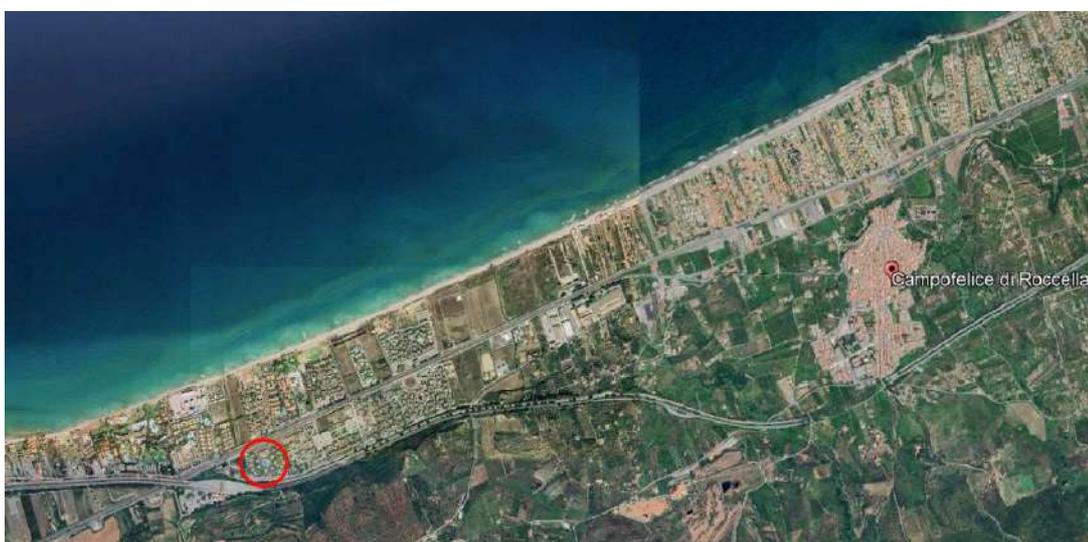
## Quesito n. 2 : ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E

### DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto consiste in un immobile di modeste dimensioni a destinazione residenziale di tipo stagionale (villeggiatura) ubicato all'interno del complesso immobiliare "Residence Imperia Resort", ubicato in Contrada Pistavecchia del comune di Campofelice di Roccella (Fig.3), ovvero nella fascia territoriale costiera.

Insiediato in un'area compresa tra la Strada Statale 113 e l'autostrada A20 che collega Palermo a Messina, il residence è raggiungibile da una strada comunale parallela all'Autostrada A20, con accesso dalla Strada Statale 113 (Foto 1,2).

L'accesso al mare, distante circa 600 metri, è consentito da un sottopasso carrabile (Foto 3) che consente l'attraversamento in sicurezza sia della Strada Stradale 113 che del tracciato ferroviario ad essa parallelo.



*Fig. 3 – Immagine satellitare*



*Foto 1*





*Foto 2 – Indicazione del Residence*



*Foto 3 – Sottopasso di collegamento al mare*

Il residence risulta adeguatamente dotato di sistema di recinzione costituito da muretti in pietra e ringhiere in ferro; l'accesso avviene tramite cancello carrabile e separato cancello pedonale (Foto 4).

L'immediato spazio che si sviluppa dopo il cancelli d'ingresso risulta destinato a parcheggio privato dei proprietari delle unità immobiliari (Foto 5).

Il complesso immobiliare, di pregevole aspetto architettonico (Fig.4), si sviluppa ad anelli concentrici attorno ad un ampio spazio circolare che accoglie una piscina con solarium, un anfiteatro e un'attività di bar-ristorazione. Attorno al predetto spazio ludico si sviluppano le costruzioni in villini a due elevazioni fuori terra separati da eleganti viali circolari (Foto 6,7,8) caratterizzati dalla presenza di siepi rigogliose e adeguatamente curate.



I villini, accessibili da vialetti pedonali (Foto 6) ubicati lungo i viali circolari e anch'essi impreziositi dalla presenza di siepi, presentano 3/4 appartamenti per piano; i piani terra risultano dotati di corte di pertinenza.



*Fig.4 – Immagine satellitare*



*Foto 4*



*Foto 5*



*Foto 6*





Foto 7



Foto 8

L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta ubicata al piano primo a destra (Foto 8) di un villino plurifamiliare che ingloba quattro mini appartamenti al piano terra e quattro mini appartamenti al piano superiore.

Come da planimetria generale (Fig. 5) elaborata a seguito di rilievo, l'unità immobiliare risulta ubicata in prossimità dell'area destinata a parcheggio nella quale si sviluppa il camminamento (Foto 6) che conduce ad uno dei viali carrabili circolari.



Fig.5

Preme sottolineare che in base al Regolamento Condominiale, nei viali non è consentito il parcheggio delle autovetture ma risulta tuttavia consentita una sosta momentanea per lo scarico di provviste, materiali o quant'altro non agevolmente trasportabile.



L'accesso agli immobili di piano primo, tutti e quattro di caratteristiche simili e speculari, come rappresentato nella planimetria di rilievo (Fig.6), avvengono mediante vialetto pedonale, rampa di scale e pianerottolo comuni (Foto 9,10,11,12).

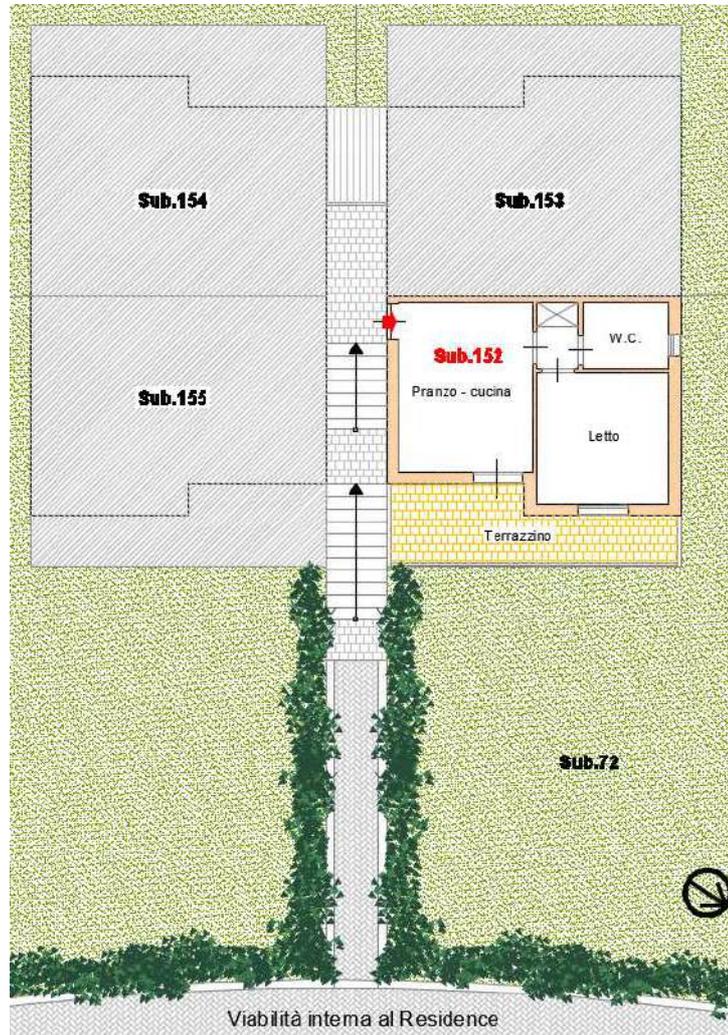


Fig.6



Foto 9

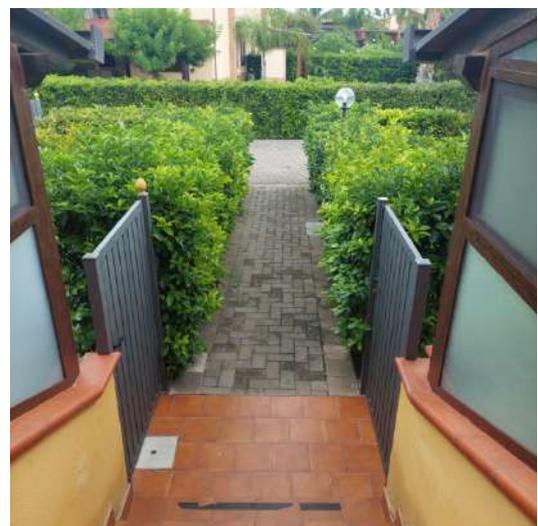


Foto 10





Foto 11



Foto 12

L'appartamentino, per un lato in aderenza ad immobile speculare, risulta composto da una ambiente destinato a pranzo-cucina (Foto 13,14,15), un piccolo disimpegno dotato di armadio a muro (Foto 16), un servizio igienico con piatto doccia e dotato di infisso finestra (Foto 17) ed una camera da letto anch'essa dotata di finestra (Foto 18,19,20).

Risulta inoltre dotato di terrazzino (Foto 21,22,23,24,25,26) accessibile dall'ambiente pranzo cucina che si affaccia nell'elegante viale circolare di viabilità interna.

In ragione dell'ubicazione e delle caratteristiche architettoniche e distributive l'unità immobiliare è riconducibile ad appartamentino per villeggiatura assimilabile a casa-vacanze.

La struttura dell'immobile è in cemento armato con solai laterocementizi. La copertura è a falde rivestite con coppi tipo "siciliano".

I muri di tompagnamento risultano rifiniti con intonaco tipo Li Vigni di colore giallo-tufo mentre le pareti interne sono intonacate e rasate a gesso dolce con cromatismo simile ma più attenuato rispetto al colore delle pareti esterne. I soffitti inclinati sono di colore bianco.



Foto 13



Foto 14





Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

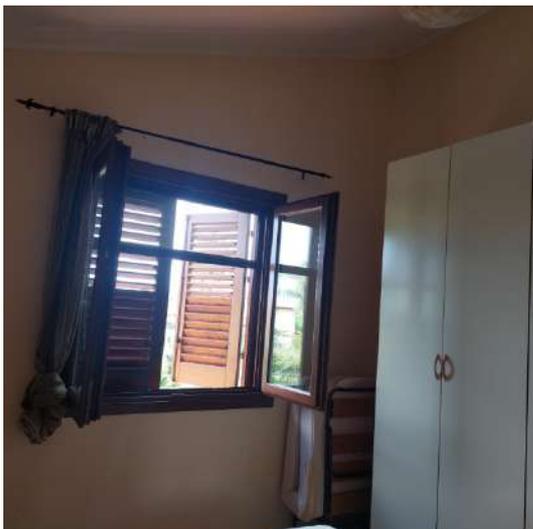


Foto 19



Foto 20

La pavimentazione è in ceramica così come in ceramica risulta il rivestimento delle pareti del servizio igienico e del paraschizzi presente nell'angolo cottura.



I serramenti esterni, dotati di persiane, sono in legno e provvisti di doppi vetri; le porte interne, ivi compresa la porta d'ingresso, sono in legno di tipo tamburato.



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



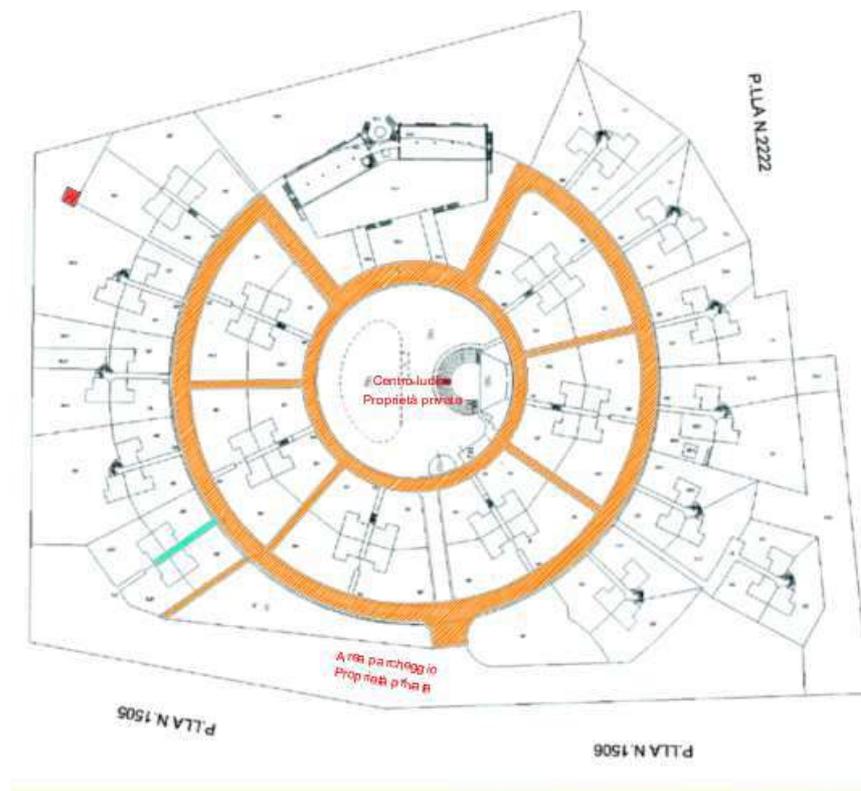
Foto 26



La pavimentazione del terrazzino, analogamente alla rampa di scale e al ballatoio comuni a tutti e quattro immobili di piano primo, consiste in piastrelle di cotto per esterni. In ordine agli impianti tecnologici, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico a norma e di climatizzatori per il riscaldamento invernale e il rinfrescamento estivo. L'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno di tipo elettrico. Gli impianti idrici e di scarico risultano allacciati al sistema condominiale. L'immobile versa in ottime condizioni.

Sulla scorta dell'elaborato planimetrico catastale dell'intero complesso immobiliare, come da grafico opportunamente elaborato (Fig. 7) emerge che costituiscono pertinenze comuni le seguenti unità immobiliari:

- Viabilità interna : P.Ila 1608, Sub.1 - (Bene Comune Non Censibile alle unità immobiliari del Residence dal Sub. 5 al Sub. 195
- Impianto di sollevamento liquami: P.Ila 1608, Sub. 167 – Bene Comune non Censibile alle unità immobiliari del Residence dal Sub. 5 al Sub. 192
- Camminamenti e scala: P.Ila 1608, Sub. 72 – Bene Comune non Censibile alle unità immobiliari facenti parte della costruzione che ingloba l'immobile oggetto di perizia, ovvero gli immobili censiti alla P.Ila 1608, Subb. 67, 152, 172, 176 e 177.



**Pertinenze Comuni dell'unità immobiliare**

- P.Ila 1608 Sub. 1 - BCNC - Comune dal Sub 5 al Sub. 195  
Viabilità interna
- P.Ila 1608 Sub. 167- BCNC - Comune dal Sub 5 al Sub. 192  
Impianto di sollevamento liquami
- P.Ila 1608 Sub. 72- BCNC - Comune ai Subb. 67, 152, 172, 176 e 177  
Camminamenti e scala

**Fig.7**



In ordine all'area a parcheggio, censita alla P.Ila 1608 Sub.2, si accerta che essa risulta intestata in comproprietà a tutti i proprietari delle abitazioni presenti nel Residence, ivi compresa l'esecutata che ne detiene la quota pari a 1/154; in base all'atto di acquisto, dal quale risulta il sopracitato diritto di comproprietà, emerge che all'esecutata sia stata assegnata la piazzola n° 16 (Foto 27).

Preme sottolineare che la quota di proprietà del parcheggio non risulta indicata nell'atto di pignoramento e pertanto è da considerarsi aliena alla procedura.

Ne deriva che l'immobile, così come inteso per la vendita all'asta, non risulta dotato di posto auto all'interno del Residence a meno che l'eventuale aggiudicatario non proceda all'acquisto della quota di area a parcheggio in proprietà all'esecutata, in separata sede.



Foto 27

In merito allo spazio ludico-ricreativo centrale, composto da piscina, solarium, anfiteatro ecc, censito al Fg. 1608 Sub. 182, trattandosi di un bene in diritto di proprietà indivisa di una serie di soggetti, non costituisce pertinenza condominiale; da informazioni assunte in sede di sopralluogo l'uso del sopracitato spazio con annessi servizi è riservato esclusivamente ai legittimi proprietari tra i quali non risulta compresa la parte esecutata.

Per quanto attiene a norme e vincoli di carattere condominiale da rispettare nella conduzione dell'immobile si rinvia agli articoli contenuti nel Regolamento Condominiale allegato alla presente Perizia di Stima.

.....

#### LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

Secondo le indicazioni contenute nel Manuale delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) la valutazione del livello manutentivo dell'unità immobiliare deve tenere conto dello stato dei pavimenti, dei soffitti e dei rivestimenti delle pareti, degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, e dell'allarme antintrusione. E' da considerarsi:

- ottimo: nel caso si riscontri uno stato manutentivo di buon livello per almeno otto degli elementi sopra indicati;
- normale: quando siano in buone condizioni da cinque a sette degli elementi suddetti;



- scadente: quando siano in condizione buona fino a quattro degli elementi.

In riferimento all'immobile oggetto di perizia:

- stato dei pavimenti: buono
- stato dei soffitti: buono
- stato di rivestimento pareti: buono
- stato degli infissi interni: buono
- stato degli infissi esterni: buono
- impianto servizio igienico: buono
- elettrico: a norma
- impianto idrico: a norma
- impianto riscaldamento/raffreddamento : climatizzatori
- impianto di allarme anti-intrusione: assente.

Accertati almeno sei elementi in buone condizioni, si ritiene lo stato manutentivo complessivo: OTTIMO.

#### DATI METRICI / SUPERFICIE COMMERCIALE

Sulla scorta del rilievo effettuato e delle relative restituzioni grafiche (Fig. 8), ai fini del computo della superficie commerciale, si riassumono i seguenti dati metrici:

- Superficie utile calpestabile: mq 28,73
- Altezza utile media : m 3,00
- Superficie lorda : mq 35,80
- Superficie accessoria di ornamento (Terrazzino) : mq 11,46

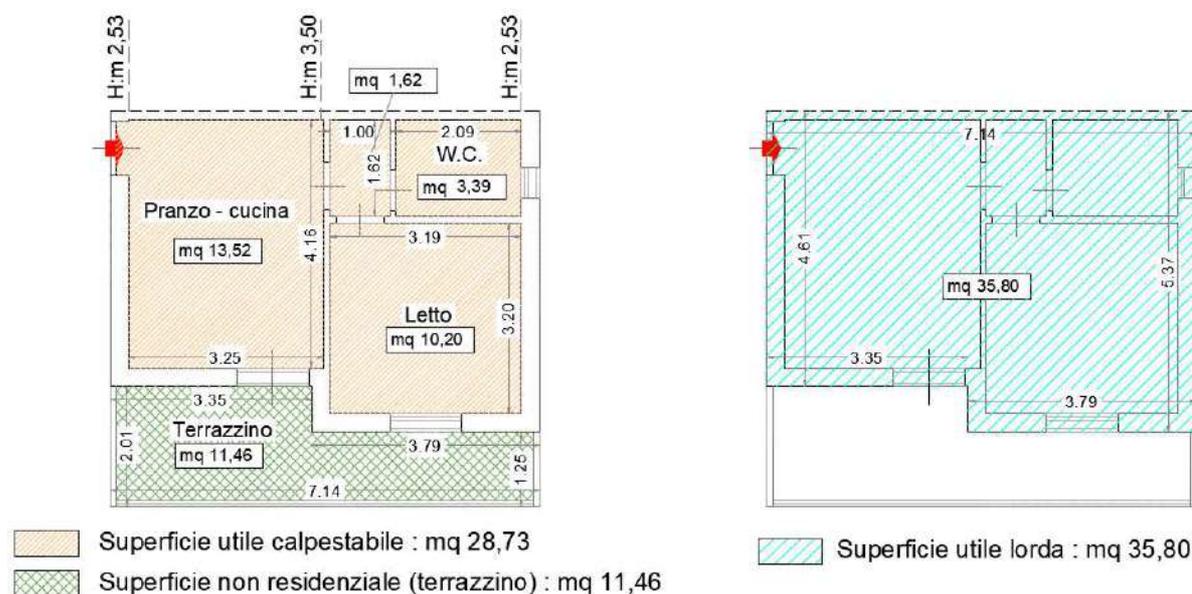


Fig.8

In base alle indicazioni del Manuale della Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, per il computo della superficie commerciale di immobili destinati ad abitazione (Villini), si applica il seguente criterio:

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle



superfici occupate dai muri interni e perimetrali; i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

- della superficie omogeneizzata di pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze, area scoperta a verde):
  - la superficie delle pertinenze individuate dai balconi, terrazze e simili è computata nella misura del 30%;
  - la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10% relativamente a un quintuplo della superficie dell'immobile e nella misura del 2% per la superficie in eccedenza.

Nel caso in esame, non si rileva la presenza di pertinenze accessorie ma piuttosto di ornamento (Terrazzino).

Procedendo dunque con il criterio disposto:

- Superf. lorda : mq 35,80
- Superf. accessoria di ornamento (30%) : mq  $(11,46 * 30 / 100) =$  mq 3,44
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:** mq  $(35,80 + 3,44)$ : **mq 39,24**

L'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica, il cui costo si computa in € 150,00. L'importo previsto risulta detratto dal valore di stima.



### Quesito n. 3 :IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Ai fini della ricostruzione catastale del bene costituente il lotto e censita allo stato attuale in Catasto Fabbricati al Fg. 2, p.lla 1608, Sub 152, si espone quanto segue.

#### RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE – C.F. - Fg2 – p.lla 1608 - Sub.152

- Dal **04/05/2010** ad **Oggi** il bene risulta in **COSTITUZIONE** del 04/05/2010 Pratica n. PA0243296 in atti dal 04/05/2010 COSTITUZIONE (n. 3030.1/2010);  
**Mappali Terreni Correlati:** Codice Comune B532 - **Foglio 2 - Particella 1608**

#### IN ORDINE AGLI INTESTATARI:

- Dal **04/05/2010** al **09/07/2012**, il bene risulta in testa a **OMISSIS** sede in CALTANISSETTA (CL) per COSTITUZIONE del 04/05/2010 Pratica n. PA0243296 in atti dal 04/05/2010 COSTITUZIONE (n. 3030.1/2010);
- Dal **09/07/2012** ad **Oggi**, il bene risulta in voltura a **OMISSIS** per Atto del 09/07/2012 - Pubblico ufficiale PILATO GIUSEPPE Sede CALTANISSETTA (CL) Repertorio n. 99550 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25924.1/2012 - Reparto PI di PALERMO in atti dal 10/07/2012

Ai fini della ricostruzione catastale nel ventennio si procede con la ricostruzione degli intestatari del terreno su cui risulta edificato l'immobile in oggetto, ovvero l'immobile censito al Catasto terreni al Fg. 2 p.lla 1608.

La particella, variata in Ente Urbano a seguito della presentazione del Tipo Mappale (per Costituzione del complesso immobiliare) deriva dal Frazionamento della p.lla 1570, a sua volta derivante dalla soppressione della p.lla 1258.

#### RICOSTRUZIONE DEGLI INTESTATARI – C.T. - Fg2 – p.lla 1608 / p.lla 1570 / p.lla1258

- Dall'Impianto meccanografico del **08/03/1988** al **22/02/2003**, le particelle risultano in testa a **OMISSIS**;
- Dal **22/02/2003** al **22/11/2005**, le particelle risultano in voltura per  $\frac{1}{4}$  ciascuno a **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS**, per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/02/2003 - UU Sede PALERMO (PA) Registrazione Volume 61 n. 1 registrato in data 17/06/2003 - **DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE** Voltura n. 7504.1/2005
- Dal **22/11/2005** al **05/06/2006** le particelle risultano in voltura a **OMISSIS** Atto del 05/06/2006 Pubblico ufficiale VANCHERI GABRIELE Sede CALTANISSETTA (CL) Repertorio n. 66425 - **COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 19527.1/2006 Reparto PI di PALERMO in atti dal 19/06/2006.

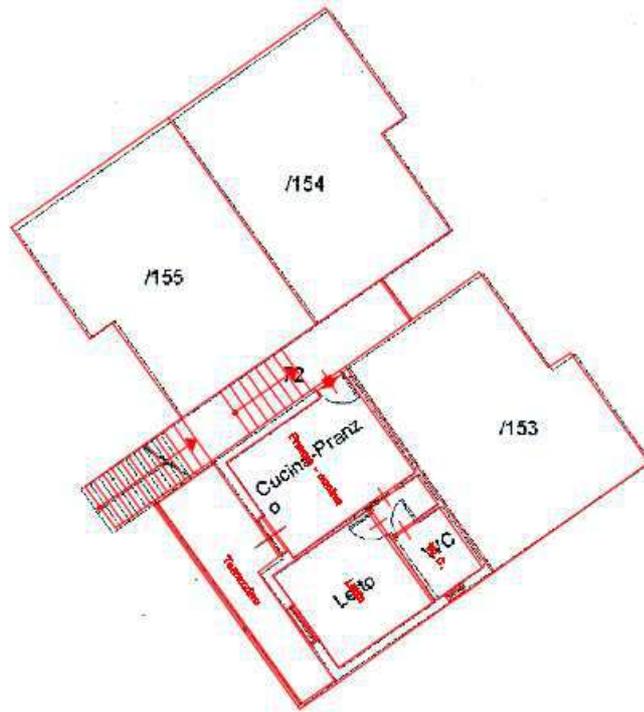
#### RISPONDEZZA FORMALE

In ordine alle risposdenze formali, non si rilevano difformità tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali, né si rilevano incongruenze nei passaggi catastali.

#### RISPONDEZZA SOSTANZIALE

In ordine alla risposdenza sostanziale, sono state sovrapposte le planimetrie di rilievo (in rosso) sulle planimetrie catastali accertando che non si rileva alcuna difformità (Fig. 9)





*Fig. 9 – Sovrapposizione della planimetria di rilievo sulla planimetria catastale*



#### Quesito n. 4 : ELENCO SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

**LOTTO UNICO:** Piena Proprietà di Appartamento in Villa, facente parte del Residence “Imperia” Resort, sito nel Comune di Campofelice di Roccella, C/da Pistavecchia, ubicato al piano 1° a dx di una costruzione plurifamiliare, censito in Catasto Fabbricati al Fg. 2, p.lla 1608, Sub. 152.

- **DESCRIZIONE** : il lotto consiste in un immobile a destinazione residenziale di tipo stagionale ubicato al piano primo di una villa plurifamiliare facente parte dell’elegante complesso immobiliare denominato “Residence Imperia Resort” sito nel Comune di Campofelice di Roccella in Contrada Pistavecchia SNC, accessibile agevolmente dalla SS 113.  
Il complesso risulta costituito da diversi villini di caratteristiche similari ubicati lungo viali interni a sezione circolare che si sviluppano attorno a un centro ricreativo di proprietà privata; i viali, così come i camminamenti e le aree di pertinenza esclusiva sono caratterizzate da giardini e siepi particolarmente curati.  
Risulta dotato di ampia area a parcheggio di proprietà privata; all’unità immobiliare sarebbe attribuito un posto auto che tuttavia risulta alieno alla procedura e pertanto oggetto di eventuale acquisto in separata sede.  
L’immobile oggetto di pignoramento risulta accessibile tramite vialetto e rampa di scala comune agli altri tre immobili di piano primo e composto da un ambiente destinato a pranzo cucina, un disimpegno con armadio a muro, una camera da letto e un servizio igienico. Risulta dotato di terrazzino prospiciente su viale interno.  
La struttura è in cemento armato con solai latero cementizi.  
Le opere di finitura sono di buona fattura.
- **EPOCA DI COSTRUZIONE:** le costruzioni sono state ultimate nel 2010.
- **DATI METRICI COMPLESSIVI:**  
Superficie utile calpestabile : mq. 28,73  
Superficie non residenziale (Terrazzino): mq. 11,46  
Altezza utile: m 3,00  
Superficie commerciale : mq 39,24
- **DATI CATASTALI** : risulta censito in Catasto Fabbricati al Fg. 2 p.lla 1608, Sub.152.
- **CONFINI:**
  - A nord-est e nord-ovest con immobile di proprietà aliena, censito al Fg.2, p.lla 1608, sub. 71
  - A sud-ovest con immobile di proprietà aliena, censito al Fg.2, p.lla 1608, sub. 153
  - A sud-est con scala e pianerottolo comuni agli immobili di proprietà aliena, censiti al Fg.2, p.lla 1608, subb. 153, 154 e 155
- **CORRISPONDENZA CATASTALE** : il sopra descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza e planimetria catastale
- **CONFORMITA’ URBANISTICA:** l’immobile risulta dotato di regolare Concessione Edilizia ed risulta urbanisticamente conforme; non risulta dotato di Certificato di Abitabilità i cui relativi costi sono stati detratti dal valore di stima.
- **DESTINAZIONE URBANISTICA:** il complesso ricade in zona CS1 – Area edilizia a bassa densità a destinazione residenziale stagionale
- **STATO DI MANUTENZIONE** : lo stato di conservazione e manutenzione



- dell'immobile, così come relativamente all'intero complesso è ottimo.
- **IMPIANTI TECNOLOGICI** : l'immobile è dotato di impianto idrico e di smaltimento a norma (condominiali); l'impianto elettrico a norma; sono presenti climatizzatori caldo/freddo.
  - **PREZZO BASE** euro **56.000,00**.



### Quesito n. 5 :RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

PROVENIENZA VENTENNALE:

In base al titolo di proprietà, riguardo al ventennio e procedendo a ritroso nel tempo si perviene alla seguente ricostruzione:

- Il bene risulta in Piena Proprietà a **OMISSIS**, per averlo acquistato da **OMISSIS** giusta **Atto di Compravendita** stipulato in data **09/07/2012** a rogito del Dott. Giuseppe Pilato, Notaio in Caltanissetta, Rep. 99500/22008 e trascritto a Palermo in data 10/07/2012 ai nn. 32182/25924.
- Il bene risultava in Piena Proprietà a **OMISSIS** per averlo realizzato su terreni acquistati da **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS** giusta **Atto di Compravendita** stipulato in data **05/06/2006** a rogito del Notaio Vancheri Gabriele Rep. 66425/10766 e trascritto a Palermo in data 15/06/2006 ai nn. 38050/19527.
- I terreni pervenivano a **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS** nella quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno, da **OMISSIS**, giusta **Denuncia di Successione** del **17/06/2003** trascritta in data 06/10/2008 ai nn. 58521/39142.



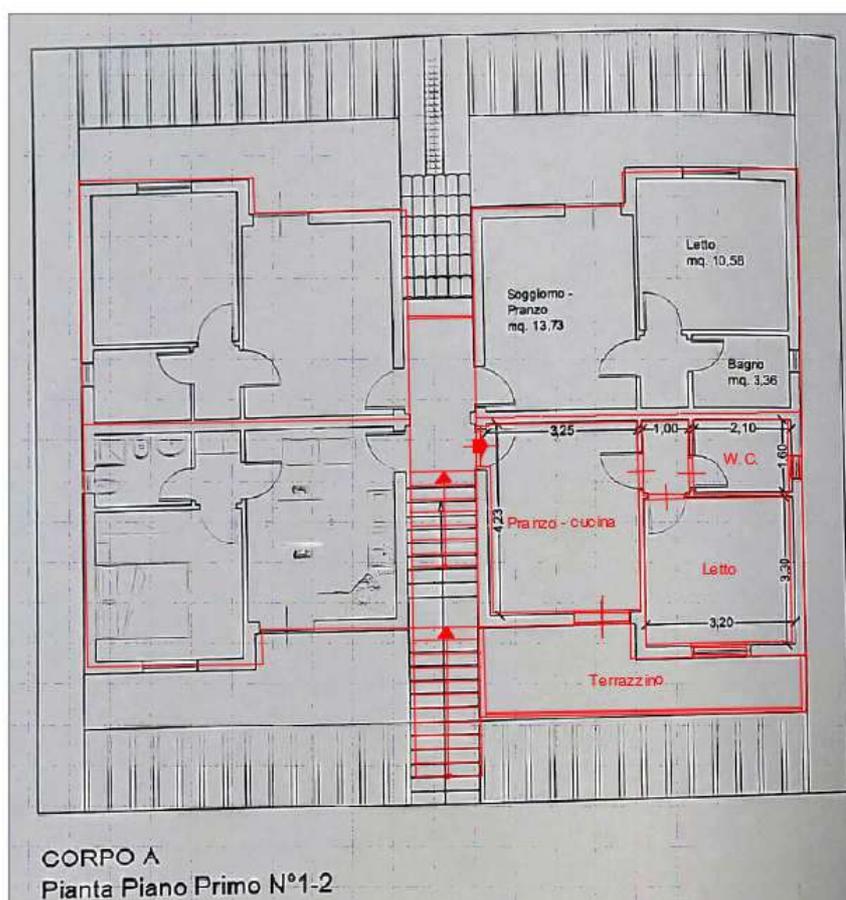
## Quesito n. 6 :VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO

### EDILIZIO ED URBANISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campofelice di Roccella, si accerta che per l'immobile in oggetto, ovvero per il complesso immobiliare, veniva rilasciata regolare Concessione Edilizia n° 27/2006 e successiva Variante n° 29/2007. Sebbene l'immobile non risulti dotato di Certificato di Abitabilità si precisa che in data 20/09/2010 veniva rilasciato Certificato di Conformità Urbanistica assunto al protocollo n° 18932/2010.

Dalla sovrapposizione della planimetria di rilievo (in rosso) con le planimetrie di progetto allegate alla Concessione Edilizia in Variante assunta al n° 29/2007, non emerge alcuna difformità (Fig. 10).

Pertanto l'immobile risulta urbanisticamente conforme.



*Fig. 10*

A completezza delle indagini di carattere urbanistico, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica si accerta che secondo il vigente Piano Regolatore Generale la particella in cui insiste l'immobile (p.lla 1608) ricade in Zona Territoriale Omogenea CS1 – Area di edilizia a bassa densità, destinate alla residenza stagionale, attività turistiche ricettive e ai servizi ad esse connesse.

## Quesito n. 7 :INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

In base agli accertamenti effettuati, il lotto risulta libero.

## Quesito n. 8 :VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

### VERIFICHE SUI VINCOLI GIURIDICI

In base alle informazioni acquisite si verifica che:

- Non risultano in pendenza altre procedure esecutive relative ai beni pignorati;
- Non risultano in pendenza procedimenti giudiziari civili relativi ai beni pignorati.

### VERIFICHE SU VINCOLI STORICO ARTISTICI

In base al certificato di Destinazione Urbanistica, i beni non sono soggetti al vincolo storico-artistico.

### VINCOLI DI CARATTERE CONDOMINIALE

Trattandosi di un immobile ricadente in un ampio complesso immobiliare per il quale risulta costituito un Condominio, esso risulta soggetto a quanto contenuto nel Regolamento Condominiale, allegato alla presente relazione (Allegato B).

### ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non si segnalano particolari oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

### ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- 1) Iscrizioni ipotecarie  
Annotazione iscritta in data 21/04/2011 ai nn. 20070/2641 per Frazionamento in Quota di Originario mutuo fondiario, a rogito del Notaio Giuseppe Pilato del 30/03/2011, rep. 98533/21415 a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**; si precisa che l'ipoteca originaria (ante riduzione capitale e frazionamento in quota) risulta cancellata.
- 2) Trascrizioni:  
Pignoramento immobiliare n° 1075 del 18/05/2024 favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**, Pubblico Ufficiale: UNEP Palermo, trascritto in data 13/06/2024 ai nn. 28726/23096;
- 3) Difformità urbanistico-edilizie: in funzione di quanto accertato ed ampiamente descritto in risposta al quesito n. 6, non si rilevano difformità edilizio – urbanistiche;
- 4) Difformità catastali : in funzione di quanto accertato ed ampiamente descritto in risposta al quesito n. 3, non si rilevano difformità di carattere catastale.



### **Quesito n. 9 :VERIFICA DI EVENTUALE UBICAZIONE DEI BENI SU SUOLO DEMANIALE**

In base alle indagini effettuate si verifica che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e pertanto risulta non gravato da provvedimenti di declassamento.

### **Quesito n. 10 :VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

Dalle indagini effettuate e dalle risultanze delle visure catastali, sia storiche che attuali, il bene non risulta gravato da livello, censo o uso civico.

### **Quesito n. 11 :INFORMAZIONI UTILI ALLE SPESE DI GESTIONE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

In base a quanto riferito dall'attuale Amministratore Condominiale, in carica da Giugno 2024, poiché non è stato effettuato il passaggio di consegna della documentazione da parte della precedente amministrazione, emerge che:

- non risulta determinato l'importo annuo delle spese di gestione o manutenzione ordinaria; si riporta tuttavia che la rata scaduta a carico dell'esecutata computata da Giugno 2024 a Ottobre 2024 e relativa a "rateizzazione-luce" corrisponde ad € 72,67 e che le rate future computate a Maggio 2025 corrispondono ad € 244,31;
- non risulta determinato se siano state deliberate spese straordinarie, né se vi siano rate scadute a carico dell'esecutata in ordine alle stesse;
- non risulta determinato se vi siano rate scadute negli ultimi due anni a carico dell'esecutata;
- non risulta determinato se sussistano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

### **Quesito n. 12 :PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEL BENE**

#### **CRITERIO DI STIMA**

Date le specifiche caratteristiche dell'immobile, ovvero di appartamento in villino a destinazione residenziale stagionale, al fine di garantire una congrua valutazione del valore di mercato, si è ritenuto opportuno procedere con l'applicazione del **metodo sintetico-comparativo** attraverso cioè la comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili esistenti nella medesima zona e per i quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima.

#### **VALUTAZIONE – Metodo sintetico / comparativo**

Al fine di reperire valori di mercato noti da assumere come parametri unitari (€/mq) si è fatto ricorso alla media aritmetica tra i valori medi indicati nella Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, nel sito internet "Borsino Immobiliare.it" e varie inserzioni su siti di vendita presenti sul Web tipo "Immobiliare.it".

- Quotazioni unitarie (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relative al 1° Semestre



- dell'anno 2024, per tipologia "Ville e villini"
- **Valore medio: € 1.850/mq**
  - Quotazioni unitarie "Borsino immobiliare.it" relative al 1° Semestre dell'anno 2024, per tipologia "Ville e villini"
    - **Valore medio: € 1.486/mq**
  - Quotazione di Annuncio pubblicitario sul sito "Immobiliare.it" – Rif. 40081017-56
    - **Valore di richiesta : € 1.984/mq**
  - Quotazione di Annuncio pubblicitario sul sito "Immobiliare.it" – Rif. VRA16964
    - **Valore di richiesta : € 1.933/mq**

Procedendo con la media aritmetica, si determina il seguente Valore unitario : **€ 1.813/mq**

Applicazione dei valori unitari alle superficie commerciale del lotto:

Valore unitario: € 1.813/mq

Superficie Commerciale : mq 39,24

**VALORE DI MERCATO:** €/mq (1.813 X 39,23) mq = **€ 71.142,12**

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

**Valore di mercato : € 71.142,12**

COSTI DA DECURTARE DAL VALORE DI MERCATO

- Costi per il Certificato di Prestazione Energetica : € 150,00
- Costi per eventuale presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità): € 1200.00,00

**Valore di stima (al netto dei costi)= € 69.792,12**

#### DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto dei beni in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto che l'immobile risulta in ottime condizioni, libero e urbanisticamente conforme ma altresì privo di posto auto all'interno del residence e non abilitato all'uso dei servizi (piscina, anfiteatro, solarium ecc.) si ritiene opportuno applicare una percentuale di ribasso pari al 20%.

**Valore di stima del lotto: € 69.792,12**

**Percentuale di ribasso: 20%**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 55.833,70 arrotondati ad € 56.000,00**

#### **Quesito n. 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

Trattandosi di un bene in diritto di piena proprietà non si effettua la valutazione per quote.

#### **Quesito n. 14: ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLE PARTI ESECUTATE**

In base al certificato di stato civile acquisito, l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni.



## CONCLUSIONI

In base alla valutazione di stima effettuata,

- **Il valore di stima** dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad **€ 69.792,12**
- **Il prezzo a base d'asta** proposto per la vendita è pari ad **€ 56.000,00**

La Sottoscritta CTU, ritenendo di aver profuso il massimo impegno nell'espletamento dell'incarico conferito ed avendo rassegnato tutto all'Ill.mo Giudice, rimane a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

La presente relazione è corredata da appositi Allegati contenenti i seguenti elaborati e documenti:

- Allegato A1 – Documentazione Fotografica
- Allegato A2 – Elaborati grafici
- Allegato A3 – Fonti quotazioni immobiliari
- Allegato B1 - Visure catastali – Iscrizioni ipotecarie - Verbale di Sopralluogo – Certificato di Stato Civile – Informazioni di carattere condominiale
- Allegato B2 – Certificato di Destinazione Urbanistica - Atti Ufficio Tecnico

Palermo 28/10/2024

Con Osservanza

Il CTU  
Arch. Maria Carmela Calascibetta

Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Palermo  
Arch. Maria Carmela Calascibetta  
N. 4891

