
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gianuario Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 202/2024 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS

Partita IVA: OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

contro

OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

Nato a OMISSIS

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	15
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 202/2024 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 110.000,94	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21

INCARICO

All'udienza del 16/01/2025, il sottoscritto Arch. Gianuario Claudio, con studio in Corso Umberto e Margherita, 35 - 90018 - Termini Imerese (PA), email clarch@gmail.com, PEC claudio.gianuario@archiworldpec.it, Fax 091 84 39 165, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

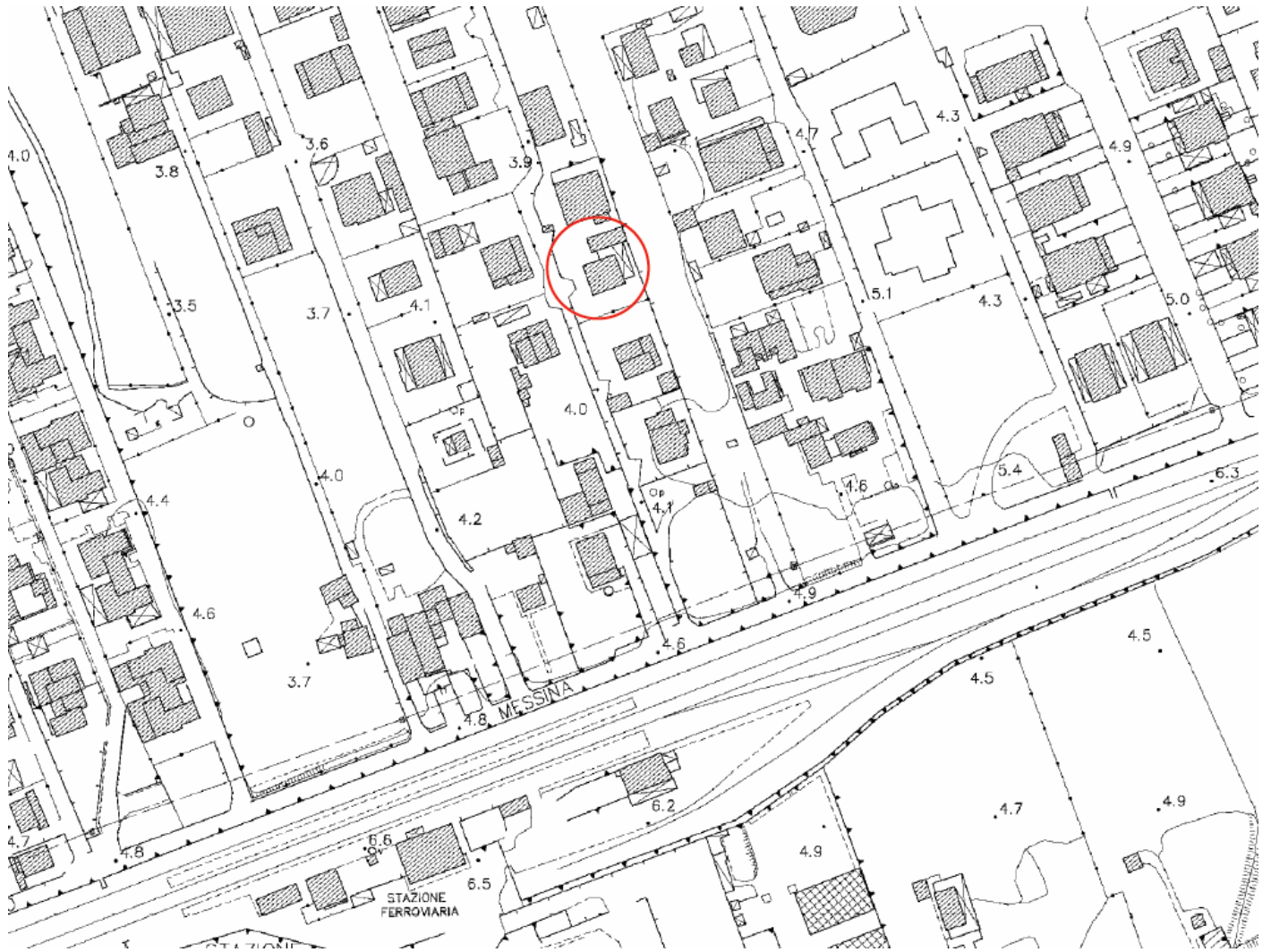
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Viale Cefalù, 35 (Coord. Geografiche: 37.993970, 13.877260)

DESCRIZIONE

Il villino è costituito da un fabbricato a un solo livello, edificato all'interno di un terreno di pertinenza esclusiva. L'immobile è ubicato nel territorio comunale di Campofelice di Roccella, in prossimità del lungomare. L'accesso avviene da Viale Cefalù n. 35, da cui si dirama una stradina comune ad altri villini. Percorrendo tale stradina per circa 100 metri, si giunge a un cancello carrabile elettrico che consente l'ingresso alla corte pertinenziale. Proseguendo lungo la stessa stradina, si accede direttamente al lungomare di Campofelice di Roccella, zona dotata di lidi attrezzati e servizi turistici. L'area è a vocazione prettamente turistica ed è ben collegata, grazie alla presenza della stazione ferroviaria situata a circa 130 metri dall'immobile. Il centro urbano dista circa 3,7 km e offre servizi essenziali quali guardia medica, istituti scolastici di primo e secondo grado e attività commerciali. Campofelice di Roccella è un comune della provincia di Palermo, distante circa 57 km dal capoluogo, con una popolazione residente di circa 7.800 abitanti che, durante il periodo estivo, può raggiungere le 40.000 unità. Il villino è composto da un ampio soggiorno, tre camere da letto, un vano cucina, un bagno e un disimpegno. All'esterno si sviluppa una corte di pertinenza esclusiva, in parte coperta da una tettoia. L'immobile ha una superficie calpestabile interna di 66,50 mq e una superficie esterna di circa 375 mq, di cui 53,50 mq coperti.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Viale Cefalù, 35

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. In particolare agli atti è presente il Certificato Notarile del 08 gennaio 2025 del Notaio OMISSIS, notaio in OMISSIS, nel quale risulta la storia del dominio dell'immobile pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché il certificato delle iscrizioni e trascrizioni relativo allo stesso bene. Il CTU ha rilevato agli atti la presenza dei documenti catastali non aggiornati per cui ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa, la visure e la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS
Nato a OMISSIS

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il debitore ha contratto matrimonio in data 31/10/1967 con la sig.ra OMISSIS, nata ad OMISSIS(PA) in data OMISSIS. Con atto del OMISSIS a rogito del Notaio OMISSIS di Palermo hanno adottato il regime di separazione dei beni.

CONFINI

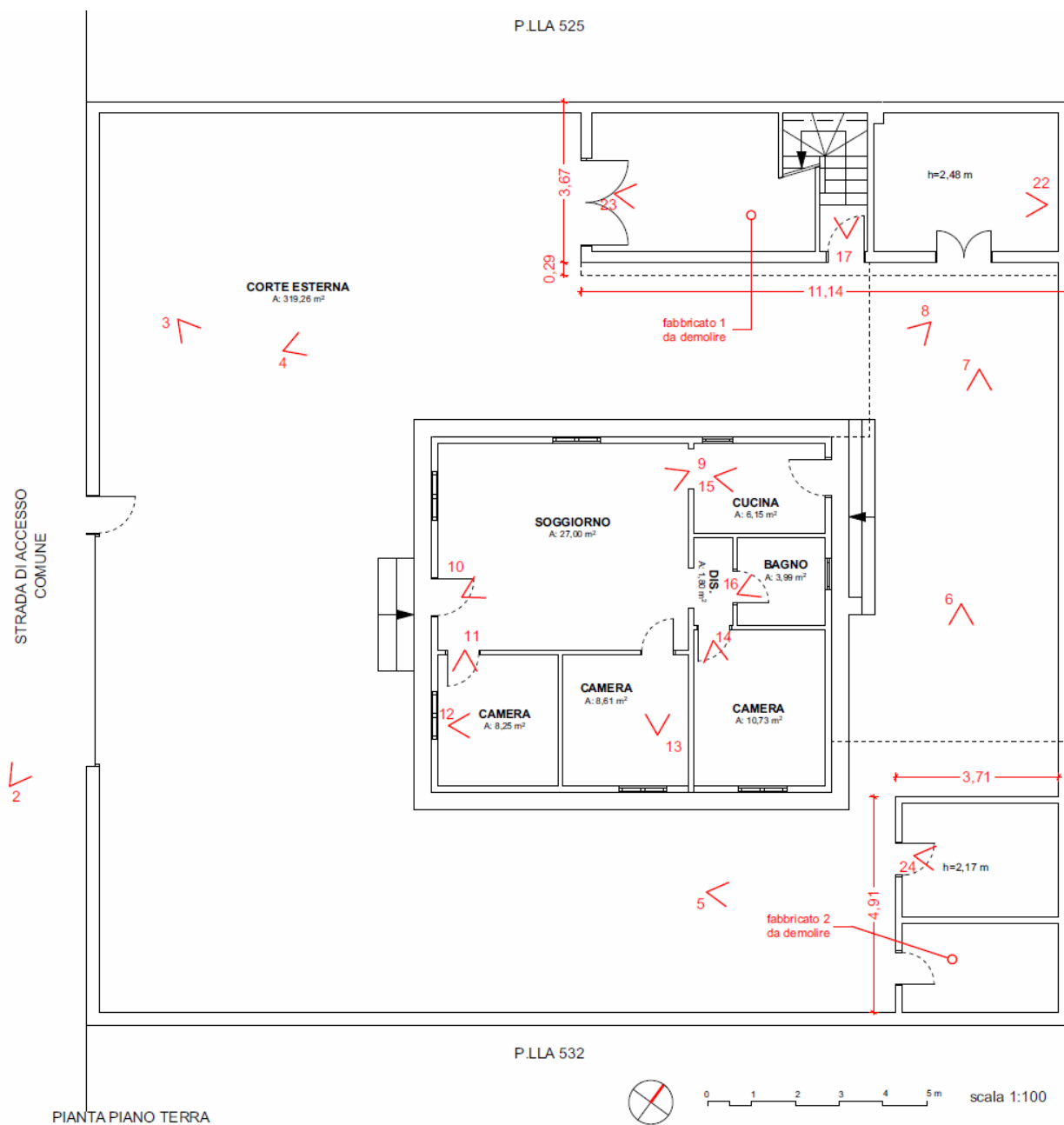
L'immobile confina a Nord con altra proprietà (p.lla 525), ad Est con altra proprietà (p.lla 1774), a Sud con altra proprietà (p.lla 532) e ad Ovest con altre proprietà (p.lle 770 e 533). Parte del lotto di terreno su cui sorge il fabbricato viene utilizzato come strada di accesso comune con altre proprietà.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,53 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	2,40 m	T
Corte	322,00 mq	322,00 mq	0,05	16,10 mq	0,00 m	T
Portico	53,50 mq	53,50 mq	0,50	13,38 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				103,48 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	103,48 mq	



Nella valutazione comparativa si considera come termine di paragone la superficie convenzionale. Essa viene calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98 e cioè: Criteri generali¹. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.² La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.³ La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.⁴ La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato. Criteri per i gruppi "R" e "P" (Abitazioni e strutture pubbliche)¹. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma: a) della superficie dei

vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto scoperti) è computata nella misura del 50 per cento.3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/11/1986 al 18/04/2025	##OMISSIS## nato a OMISSIS(PA) il OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 520 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 100 mq Rendita € 704,96 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	520			A7	4	7 vani	100 mq	704,96 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile al momento del sopralluogo risultava in detenzione al sig. OMISSIS nato a Palermo il OMISSIS e residente a Palermo alla via OMISSIS al solo scopo di provvedere alla manutenzione del bene.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente. Le finiture mostrano segni di usura compatibili con l'età dell'edificio e la mancanza di interventi manutentivi recenti. Gli infissi esterni del prospetto principale, in legno, presentano evidenti segni di degrado superficiale, con vernice esterna usurata e necessità di riverniciatura o ripristino. Gli infissi degli altri prospetti risultano in condizioni buone. Il bagno si trova in buono stato di manutenzione e non si rilevano criticità strutturali.

PARTI COMUNI

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un una villa unifamiliare e parte del lotto su cui sorge il fabbricato viene utilizzato da altri proprietari delle ville limitrofe come strada di accesso comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Parte del terreno su cui insiste il fabbricato è utilizzata, di fatto, come strada di accesso ai villini limitrofi. Tale utilizzo configura una servitù di passaggio esercitata in via di fatto, non risultando formalmente costituita né trascritta nei pubblici registri.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato principale è stato realizzato negli anni ottanta, con struttura portante in elementi prefabbricati, ed è costituito da un solo livello fuori terra. La copertura è a due falde ed è realizzata con lastre in eternit. Esternamente, il fabbricato si presenta in parte intonacato e in parte rivestito con pannelli in legno. L'edificio è dotato di un sottotetto accessibile tramite un piccolo varco posto sul prospetto principale. All'interno, le pareti e il soffitto risultano rivestiti in perline di legno, mentre il pavimento è in piastrelle di ceramica. Il bagno è dotato di piatto doccia, bidet, vaso con cassetta e lavello in ceramica vetrificata di colore bianco. Gli infissi sono in legno, con persiane oscuranti anch'esse in legno. Il bene è servito da impianto elettrico e idrico sottotraccia, mentre l'impianto di scarico è realizzato con tubazioni in PVC, anch'esse sottotraccia, e risulta collegato a una vasca a tenuta. La corte esterna circostante è recintata con blocchi in calcestruzzo lasciati a vista, e l'accesso dalla strada comune avviene tramite un cancello carrabile elettrico in ferro. All'interno della corte insistono inoltre due fabbricati in calcestruzzo realizzati in assenza di titolo abilitativo, per i quali dovrà essere prevista la demolizione, nonché una tettoia in ferro con copertura in pannelli di lamiera coibentata. L'accesso al bene dalla pubblica via avviene tramite un ulteriore cancello elettrico, che consente l'ingresso alla strada comune.



2 | vista dell'ingresso all'immobile dal viale comune



3 | vista del fabbricato principale



4 | vista del fabbricato 1 da demolire



5 | vista del corpo abusivo all'interno della corte



8 | vista del fabbricato principale da Nord



9 | foto dell'ingresso/soggiorno



10

Vista del soggiorno



11

foto della camera da letto 1



12

foto della camera da letto 1



13

foto della camera da letto 2



14

foto della camera da letto 3



15

foto della zona da adibire a cucina



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



7

vista del portico retrostante il fabbricato principale

Al momento del sopralluogo, il bene è risultato occupato dal sig. OMISSIS, nato a Palermo il OMISSIS(C.F. OMISSIS), il quale detiene l'immobile al solo scopo di curarne la manutenzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1986	##OMISSIS## nato a OMISSIS(PA) il OMISSIS, CF. ##OMISSIS*##, proprietà intera Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. OMISSIS	11/11/1986	11226	6029
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Palermo	13/11/1986	37368	28865
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bagheria	20/11/1986	1242	1		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 20/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Palermo il 31/07/2014
Reg. gen. 33473 - Reg. part. 3029
Quota: intera
Importo: € 87.797,67
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 43.984,31
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Palermo il 31/07/2014
Reg. gen. 33472 - Reg. part. 3028
Quota: Intera
Importo: € 165.266,20
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 82.488,96

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 21/08/2014
Reg. gen. 35920 - Reg. part. 28163
Quota: Intera
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Palermo il 15/03/2023
Reg. gen. 12681 - Reg. part. 10283
Quota: Intera
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 02/01/2025
Reg. gen. 1 - Reg. part. 1
Quota: Intera
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Note: La trascrizione è riferita alla procedura esecutiva oggetto della presente relazione. Il pignoramento in oggetto è estensione della procedura esecutiva pendente davanti il Tribunale di Palermo.

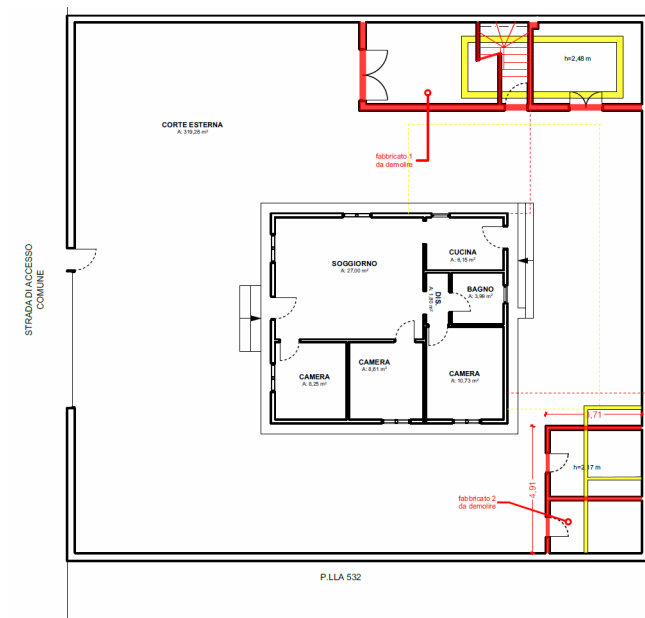
Il CTU ha verificato le formalità pregiudizievoli effettuando una visura ipotecaria sul debitore relativa ai venti anni antecedenti il pignoramento, incrociando i risultati con le visure ipotecarie riferite all'immobile oggetto della procedura. (cfr. All. H)

NORMATIVA URBANISTICA

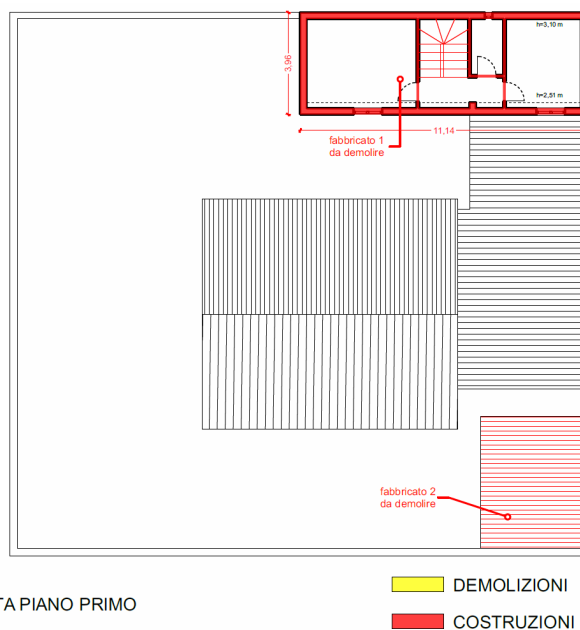
Il lotto oggetto di stima ricade in zona omogenea Cs1, destinata alla residenza stagionale e ad attività turistico-ricettive. Ai sensi dell'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, il lotto, della superficie di circa 500 mq, è da considerarsi intercluso, in quanto confinante su almeno due lati con proprietà già edificate e prospiciente su strada pubblica. Poiché ricorrono le condizioni previste dalla normativa (superficie inferiore a 3.000 mq, lotto esistente alla data di adozione del PRG, presenza di urbanizzazioni primarie), è ammessa l'edificazione per singolo permesso di costruire, nel rispetto dei parametri edilizi previsti, e senza necessità di piano attuativo, mediante monetizzazione delle aree per servizi nella misura di 18 mq ogni 100 mc di costruzione autorizzata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato oggetto di esecuzione consiste in un villino realizzato nel 1980 dal precedente proprietario in assenza di titolo edilizio. A tal fine, in data 03/07/1986 è stata presentata istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/1985. Il progetto allegato all'istanza rappresentava un fabbricato ad uso residenziale composto da un unico livello, comprendente: un locale principale, un locale di sgombero, un servizio igienico con antibagno e una tettoia. L'intero fabbricato è stato realizzato su un lotto di terreno della superficie di circa 500 mq. L'importo dell'oblazione prevista per la sanatoria ammontava a Lire 3.843.000, da versarsi in tre rate. Risultano regolarmente pagate le prime due rate, per un totale di Lire 2.670.860. In data 26/06/1989, l'Ufficio Tecnico Comunale ha esaminato la pratica e ha richiesto l'integrazione della documentazione mancante, come di seguito specificato:- Elaborato grafico in scala 1:100;- Planimetria catastale;- Stralcio del Programma di Fabbricazione (Pdf);- Relazione tecnica descrittiva;- Documentazione fotografica;- Certificato di idoneità statica;- Titolo di proprietà;- Accatastamento;- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante l'epoca dell'abuso;- Autorizzazione allo scarico;- Nulla osta della Soprintendenza;- Attestazione dell'avvenuto pagamento della terza rata. Successivamente, l'attuale proprietario ha provveduto a trasmettere al Comune parte della documentazione richiesta, tra cui:- N. 6 copie dell'elaborato grafico;- N. 6 copie della relazione tecnica descrittiva;- Planimetria catastale aggiornata;- Copia dell'atto di compravendita. Tuttavia, tale documentazione non è risultata sufficiente alla definizione della pratica di sanatoria, che risulta tuttora pendente. Pertanto, ai fini della regolarizzazione urbanistica del bene, sarà necessario:- Corresponsione del saldo dell'oblazione (terza rata) comprensivo degli interessi maturati;- Trasmissione della documentazione integrativa mancante. Si stima, a tal fine, un costo presunto pari a € 5.000, da detrarre dal valore di mercato dell'immobile.



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile fa parte di un aggregato di 14 villette servite da una strada comune, ma allo stato attuale non risulta costituito alcun condominio né regolamento condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il lotto posto in vendita è unico: LOTTO 1 villino unifamiliare a Campofelice di Roccella individuato al catasto fabbricati al foglio 4 p.la 520. Il metodo di stima utilizzato per la valutazione dei beni pignorati è il Market Comparison Approach (MCA) o Metodo del confronto di Mercato. Per Valore di Mercato si intende il "miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile, in normali condizioni di mercato, potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione", presupponendo che: la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni; anteriormente alla data della stima ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la trattativa; il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione; eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione. Le essenziali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti (IVS, Codice di condotta 3.1) sono in sintesi: • la stima riguarda la vendita; • l'immobile da valutare si considera libero; • la destinazione di uso dell'immobile è residenziale. Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie commerciale. Le indicazioni fornite dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale sono a nostro parere rappresentative delle situazioni di mercato alla data della presente valutazione. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Viale Cefalù, 35 Il villino è costituito da un fabbricato a un solo livello, edificato all'interno di un terreno di pertinenza esclusiva. L'immobile è ubicato nel territorio comunale di Campofelice di Roccella, in prossimità del lungomare. L'accesso avviene da Viale Cefalù n. 35, da cui si dirama una stradina comune ad altri villini. Percorrendo tale stradina per circa 100 metri, si giunge a un cancello carrabile elettrico che consente l'ingresso alla corte di pertinenza esclusiva. Proseguendo lungo la stessa stradina, si accede direttamente al lungomare di Campofelice di Roccella, zona dotata di lidi attrezzati e servizi turistici. L'area è a vocazione prettamente turistica ed è ben collegata, grazie alla presenza della stazione ferroviaria situata a circa 130 metri dall'immobile. Il centro urbano dista circa 3,7 km e offre servizi essenziali quali guardia medica, istituti scolastici di primo e secondo grado e attività commerciali. Campofelice di Roccella è un comune della provincia di Palermo, distante circa 57 km dal capoluogo, con una popolazione residente di circa 7.800 abitanti che, durante il periodo estivo, può raggiungere le 40.000 unità. Il villino è composto da un ampio soggiorno, tre camere da letto, un vano cucina, un bagno e un disimpegno. All'esterno si sviluppa una corte di pertinenza esclusiva, in parte coperta da una tettoia. L'immobile ha una superficie calpestabile interna di 66,50 mq e una superficie esterna di circa 375 mq, di cui 53,50 mq coperti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 520, Categoria A7L l'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 147.976,40 I valori OMI aggiornati al 2° semestre 2024 (ultimi disponibili) riportano per la tipologia in esame e nella zona di Campofelice di Roccella risultano variare da un minimo di 1550,00 €/mq ad un massimo di 2150,00 €/mq (cfr. All. L - Comparabili) Il CTU ha consultato gli annunci di zona ed in base alle caratteristiche tipologiche del bene in esame ha rilevato tre comparabili. Per il Calcolo del valore di mercato in base all'MCA si rimanda all'allegato "L".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Campofelice di Roccella (PA) - Viale Cefalù, 35	103,48 mq	1.430,00 €/mq	€ 147.976,40	100,00%	€ 147.976,40
				Valore di stima:	€ 147.976,40

Valore di stima: € 147.976,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Demolizione delle opere non regolarizzabili	7000,00	€
Rimozione della copertura in Amianto e sostituzione con pannelli in lamiera coibentata	3779,00	€
Costi di definizione della pratica in sanatoria per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85	5000,00	€

Valore finale di stima: € 110.000,94

Al valore commerciale risultante dal metodo MCA deve essere considerata una detrazione pari al 15%, al fine di tenere conto dei rischi derivanti dalla vendita a seguito di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto sul libero mercato. Inoltre, sono stati decurtati i costi per la demolizione dei fabbricati realizzati in difformità rispetto a quanto previsto dall'istanza di sanatoria, i costi per la sostituzione della copertura in amianto con una copertura di onduline coibentate e i costi per la definizione della pratica in sanatoria.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Al fine di dare inizio al mandato conferitogli il sottoscritto CTU ha effettuato un sopralluogo in data 05/02/2025, presso l'immobile pignorato in viale Cefalù n. 35. In presenza dell'avv. OMISSIS, custode nominato per la procedura in oggetto, ed in presenza dell'avv. OMISSIS che assiste il debitore, ed il sig.

OMISSIS, il quale ha la detenzione dell'immobile per curarne la manutenzione. Il CTU in tale occasione ha potuto prendere misure, verificare lo stato dei luoghi, prendere appunti ed effettuare fotografie.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 21/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gianuario Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All. A - Documentazione catastale (visura storica, estratto di mappa, planimetria)
- ✓ Altri allegati - All. B - Documentazione grafica
- ✓ Altri allegati - All. C - Visura Catasto Energetico
- ✓ Altri allegati - All. D - Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - All. E - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - All. F - Documentazione edilizio-urbanistica
- ✓ Altri allegati - All. G - Certificati di residenza e estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - All. H - Ispezione Ipotecaria
- ✓ Altri allegati - All. I - comparabili
- ✓ Altri allegati - All. L - Stima con Market Comparison Approach

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Viale Cefalù, 35Il villino è costituito da un fabbricato a un solo livello, edificato all'interno di un terreno di pertinenza esclusiva. L'immobile è ubicato nel territorio comunale di Campofelice di Roccella, in prossimità del lungomare. L'accesso avviene da Viale Cefalù n. 35, da cui si dirama una stradina comune ad altri villini. Percorrendo tale stradina per circa 100 metri, si giunge a un cancello carrabile elettrico che consente l'ingresso alla corte pertinenziale. Proseguendo lungo la stessa stradina, si accede direttamente al lungomare di Campofelice di Roccella, zona dotata di lidi attrezzati e servizi turistici. L'area è a vocazione prettamente turistica ed è ben collegata, grazie alla presenza della stazione ferroviaria situata a circa 130 metri dall'immobile. Il centro urbano dista circa 3,7 km e offre servizi essenziali quali guardia medica, istituti scolastici di primo e secondo grado e attività commerciali. Campofelice di Roccella è un comune della provincia di Palermo, distante circa 57 km dal capoluogo, con una popolazione residente di circa 7.800 abitanti che, durante il periodo estivo, può raggiungere le 40.000 unità. Il villino è composto da un ampio soggiorno, tre camere da letto, un vano cucina, un bagno e un disimpegno. All'esterno si sviluppa una corte di pertinenza esclusiva, in parte coperta da una tettoia. L'immobile ha una superficie calpestabile interna di 66,50 mq e una superficie esterna di circa 375 mq, di cui 53,50 mq coperti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 520, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il lotto oggetto di stima ricade in zona omogenea Cs1, destinata alla residenza stagionale e ad attività turistico-ricettive. Ai sensi dell'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, il lotto, della superficie di circa 500 mq, è da considerarsi intercluso, in quanto confinante su almeno due lati con proprietà già edificate e prospiciente su strada pubblica. Poiché ricorrono le condizioni previste dalla normativa (superficie inferiore a 3.000 mq, lotto esistente alla data di adozione del PRG, presenza di urbanizzazioni primarie), è ammessa l'edificazione per singolo permesso di costruire, nel rispetto dei parametri edilizi previsti, e senza necessità di piano attuativo, mediante monetizzazione delle aree per servizi nella misura di 18 mq ogni 100 mc di costruzione autorizzata.

Prezzo base d'asta: € 110.000,94

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.000,94

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Campofelice di Roccella (PA) - Viale Cefalù, 35		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 520, Categoria A7	Superficie	103,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente. Le finiture mostrano segni di usura compatibili con l'età dell'edificio e la mancanza di interventi manutentivi recenti. Gli infissi esterni del prospetto principale, in legno, presentano evidenti segni di degrado superficiale, con vernice esterna usurata e necessità di riverniciatura o ripristino. Gli infissi degli altri prospetti risultano in condizioni buone. Il bagno si trova in buono stato di manutenzione e non si rilevano criticità strutturali.		
Descrizione:	Il villino è costituito da un fabbricato a un solo livello, edificato all'interno di un terreno di pertinenza esclusiva. L'immobile è ubicato nel territorio comunale di Campofelice di Roccella, in prossimità del lungomare. L'accesso avviene da Viale Cefalù n. 35, da cui si dirama una stradina comune ad altri villini. Percorrendo tale stradina per circa 100 metri, si giunge a un cancello carrabile elettrico che consente l'ingresso alla corte pertinenziale. Proseguendo lungo la stessa stradina, si accede direttamente al lungomare di Campofelice di Roccella, zona dotata di lidi attrezzati e servizi turistici. L'area è a vocazione prettamente turistica ed è ben collegata, grazie alla presenza della stazione ferroviaria situata a circa 130 metri dall'immobile. Il centro urbano dista circa 3,7 km e offre servizi essenziali quali guardia medica, istituti scolastici di primo e secondo grado e attività commerciali. Campofelice di Roccella è un comune della provincia di Palermo, distante circa 57 km dal capoluogo, con una popolazione residente di circa 7.800 abitanti che, durante il periodo estivo, può raggiungere le 40.000 unità. Il villino è composto da un ampio soggiorno, tre camere da letto, un vano cucina, un bagno e un disimpegno. All'esterno si sviluppa una corte di pertinenza esclusiva, in parte coperta da una tettoia. L'immobile ha una superficie calpestabile interna di 66,50 mq e una superficie esterna di circa 375 mq, di cui 53,50 mq coperti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Palermo il 02/01/2025

Reg. gen. 1 - Reg. part. 1

Quota: Intera

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione è riferita alla procedura esecutiva oggetto della presente relazione. Il pignoramento in oggetto è estensione della procedura esecutiva pendente davanti il Tribunale di Palermo.