

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Riccardo Baratta, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2024 e 192/2024 riunite del R.G.E.

Promossa da

OMISSIS

Contro

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

SOMMARIO

INCARICO	3
PREMESSA	3
SOPRALLUOGO	9
DESCRIZIONE	9
LOTTO DUE	11
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	11
TITOLARITÀ	11
CONFINI	12
CONSISTENZA	13
CRONISTORIA DATI CATASTALI	13
DATI CATASTALI	15
STATO CONSERVATIVO	18
PARTI COMUNI	18
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	19
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	19
STATO DI OCCUPAZIONE	21
PROVENIENZE VENTENNALI	21
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	22
NORMATIVA URBANISTICA	23
REGOLARITÀ EDILIZIA	23
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	25
STIMA LOTTO DUE	26
CRITERIO DI FORMAZIONE DEI LOTTI	26
STIMA DEL COMPENDIO	26
DEPREZZAMENTI	28
VALORE FINALE DI STIMA LOTTO DUE: € 15.800,00	28
ELENCO ALLEGATI	30

In data 18/10/2024, il sottoscritto Ing. Riccardo Baratta, con studio in Contrada San Girolamo snc - 90018 - Termini Imerese (PA), email riccardobaratta79@gmail.com, PEC riccardo.baratta@ordineingpa.it, Tel. 091 7297654, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in via telematica.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 – Posto auto sito in Caccamo (PA), Via Roma, piano T, identificato al N.C.E.U. al fg 29, p.lla 1560 sub 2 (Coord. Geografiche: 37°56'5.90"N - 13°40'12.21"E);

Bene N° 2 – Abitazione in villino ubicata in Campofelice di Roccella (PA), Viale delle Tribune della Targa Florio n.11, piano terra, primo e secondo, identificata al N.C.E.U. al fg 2, p.lla 1957, sub 204 (Coord. Geografiche: 37°59'6.22"N - 13°51'4.80"E);

Bene N° 3 - Abitazione in villino ubicata in Campofelice di Roccella (PA), Viale delle Tribune della Targa Florio civico 11, piano terra, primo e secondo, identificata al N.C.E.U. al fg 2, p.lla 1957, sub 205 (Coord. Geografiche: 37°59'6.06"N - 13°51'4.68"E);

Bene N° 4 – Abitazione di tipo popolare ubicata in Caccamo (PA), Contrada Pipitone Snc, piano terra e primo, identificata al N.C.E.U. al fg 70, p.lla 666, sub 4 (Coord. Geografiche: 37°51'48.78"N - 13°38'27.48"E);

Bene N° 5 – Terreno sito in Caccamo (PA), consistenza 13 are e 8 centiare, in catasto terreni al fg 70, p.lla 483, qualità seminativo (Coord. Geografiche: 37°51'48.70"N - 13°38'26.50"E);

Bene N° 6 - Posto auto sito in Caccamo (PA), Via Roma, piano terra identificato al N.C.E.U al fg 29, p.lla 1560, sub 3 (Coord. Geografiche: 37°56'5.70"N - 13°40'12.09"E);

Bene N° 7 - Abitazione ubicata in Caccamo (PA), Via Roma, piano secondo e terzo, identificata al N.C.E.U al fg 29, p.lla 1560, sub 16 (Coord. Geografiche: 37°56'5.90"N - 13°40'12.39"E);

Bene N° 8 - Abitazione di tipo popolare ubicata in Trabia (PA), Via Cloos Snc, piano secondo, identificata al N.C.E.U al fg 1, p.lla 1989, sub 12 (ex subalterno 11 (Coord. Geografiche: 38° 0'53.39"N - 13°36'53.17"E);

Bene N° 9 - Magazzino sito in Trabia (PA), Via Cloos Snc, piano S1, identificato al N.C.E.U. al fg 1, p.lla 1989, sub 8 (Coord. Geografiche: 38° 0'53.43"N- 13°36'53.08"E).

Bene N° 10 - Abitazione in villino sita in Campofelice Di Roccella (PA) Contrada Piana Mortilli Snc ai piani S1, piano terra e piano 1°, identificata al N.C.E.U. al fg 4 p.lla 1914 sub 5 (Coord. Geografiche: 37°59'46.18"N - 13°52'54.67"E).



FIGURA 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI NN. 1, 6, 7

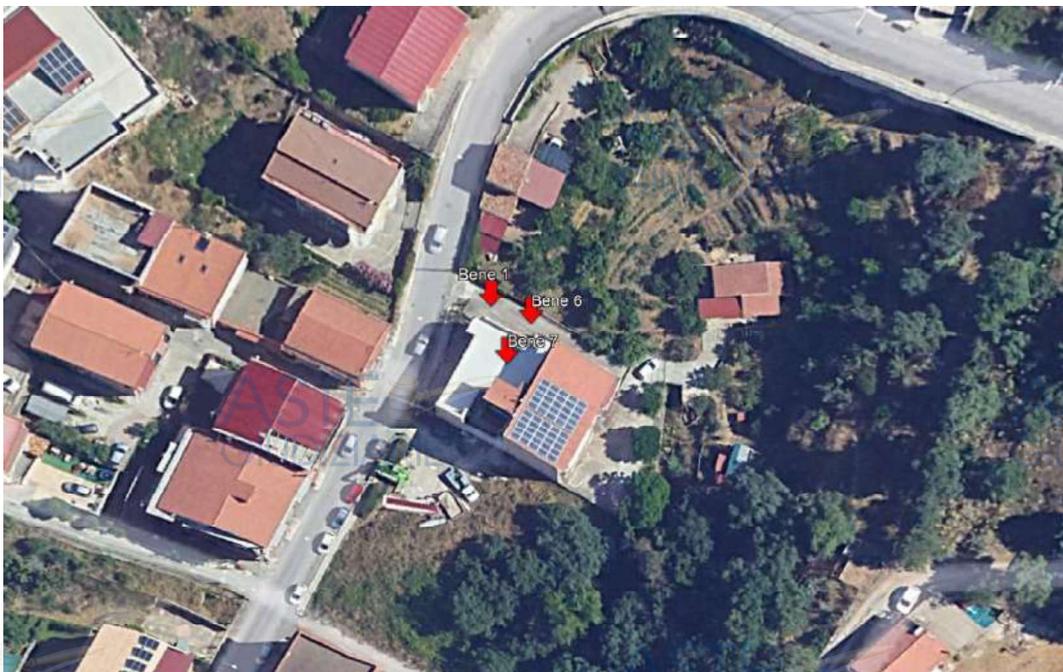


FIGURA 2 - VISTA AEREA DEI BENI NN. 1, 6, 7

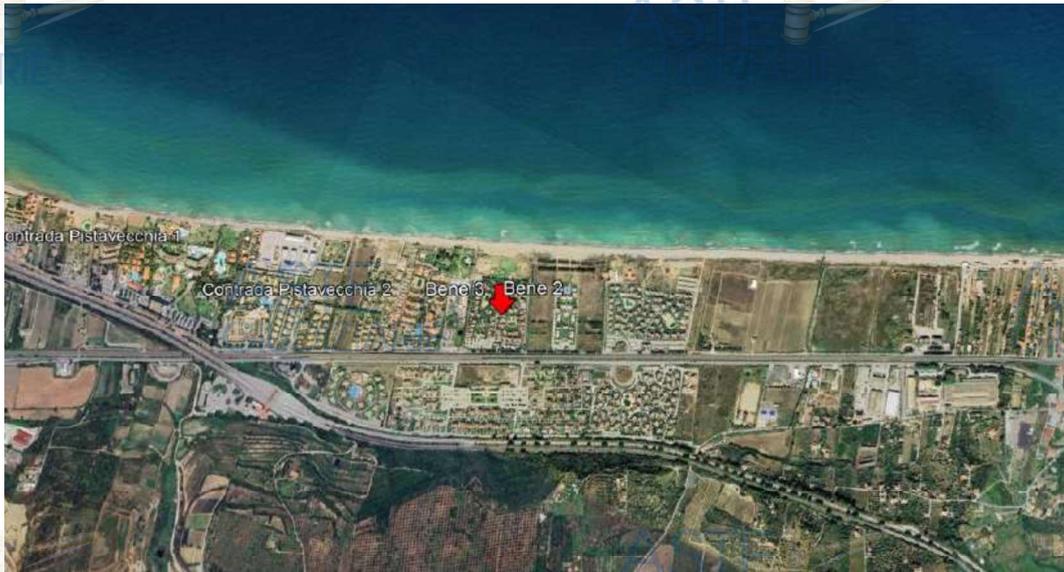


FIGURA 3-INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI NN. 2, 3



FIGURA 4 - VISTA AEREA DEI BENI NN. 2, 3



FIGURA 5-INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI NN. 4, 5

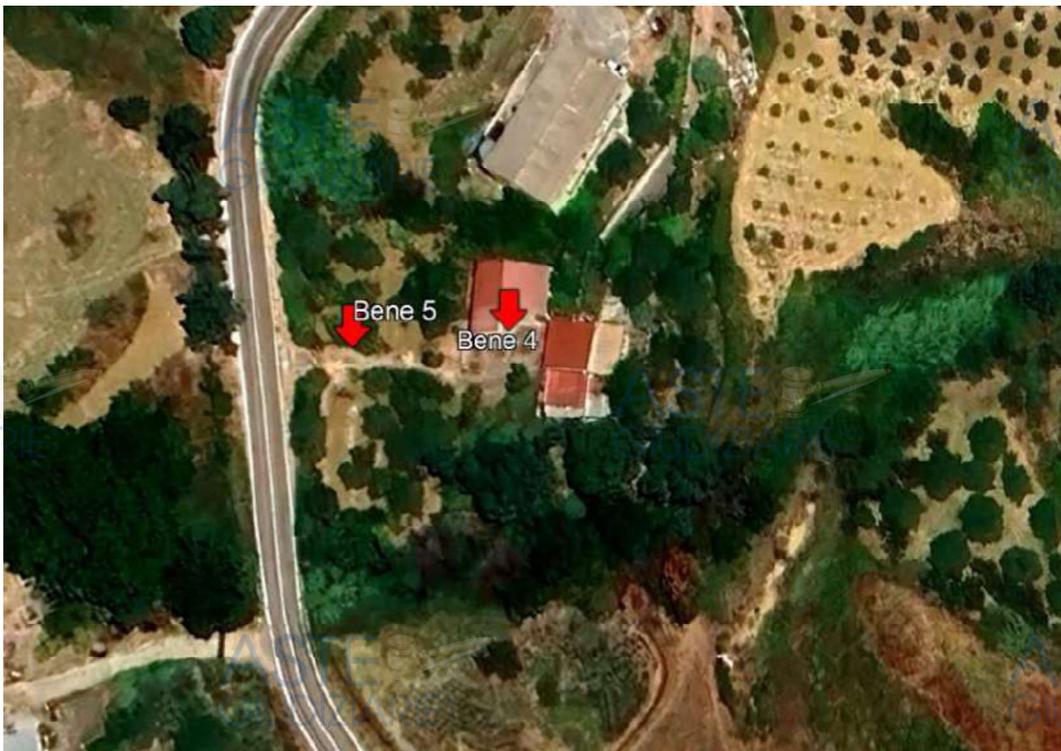


FIGURA 6 - VISTA AEREA DEI BENI NN. 4, 5



FIGURA 7-INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI NN. 8, 9



FIGURA 8 - VISTA AEREA DEI BENI NN. 8, 9



FIGURA 9 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL BENE N.10

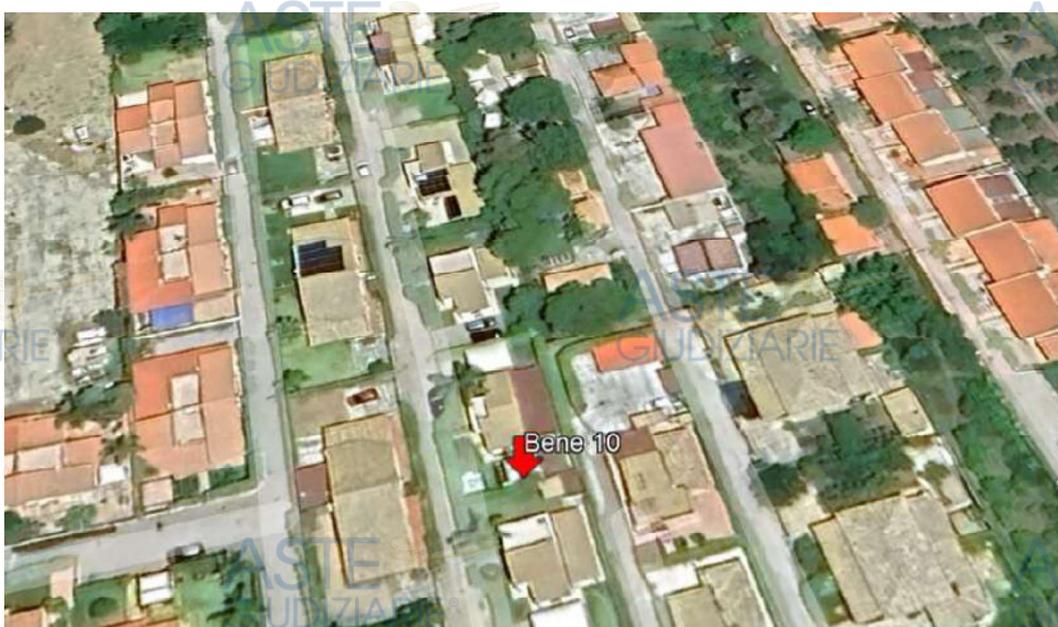


FIGURA 10 - VISTA AEREA DEL BENE N. 10

Previo avviso inviato a mezzo raccomandata, nelle date 14.12.2024, 09.01.2025 e 25.01.2025 lo scrivente, unitamente al custode nominato, Avv. Livio Fiorani, si conduceva presso gli immobili oggetto di pignoramento. Sul posto si facevano trovare gli attuali proprietari degli immobili pignorati i quali permettevano l'accesso al loro interno. Pertanto, lo scrivente si adoperava per svolgere un rilievo metrico e fotografico dei cespiti. Conclusi i rilievi, si abbandonavano i luoghi.

DESCRIZIONE

BENE N°1

Oggetto di stima è un posto auto sito a Caccamo in via Roma, identificato al N.C.E.U. al fg. 29, p.lla 1560, sub 2. Il posto auto è ubicato nella corte esterna dell'edificio condominiale con accesso dal civico n.147, e gode di un collegamento carrabile direttamente con la via Roma.

BENE N°2

Oggetto di stima è un'abitazione sita a Campofelice di Roccella, Viale delle Tribune della Targa Florio n.11, identificata al N.C.E.U. al fg 2, p.lla 1957, sub 204. L'immobile si colloca all'interno di un complesso insediativo autonomo turistico residenziale denominato "Centounopini". L'immobile è in ottime condizioni, con finiture curate e materiali di qualità. Gli spazi sono ben distribuiti e pronti all'uso, completi di tutti gli impianti necessari per l'abitabilità, senza bisogno di interventi. La villetta è contornata da una corte in parte pavimentata ed in parte a giardino.

BENE N°3

Oggetto di stima è un'abitazione sita a Campofelice di Roccella, Viale delle Tribune della Targa Florio n.11, identificata al N.C.E.U. al fg 2, p.lla 1957, sub 205. L'immobile si colloca all'interno di un complesso insediativo autonomo turistico residenziale denominato "Centounopini". L'immobile è in ottime condizioni, con finiture curate e materiali di qualità. Gli spazi sono ben distribuiti e pronti all'uso, completi di tutti gli impianti necessari per l'abitabilità, senza bisogno di interventi. La villetta è contornata da una corte in parte pavimentata ed in parte a giardino.

BENE N°4

Oggetto di stima è un'abitazione di tipo popolare sita in Caccamo (PA), Contrada Pipitone Snc, identificata al N.C.E.U. al fg 70, p.lla 666, sub 4. L'immobile è allo stato grezzo, con lavori strutturali, murari ed impiantistici da completare. Non è ancora abitabile e richiede una ristrutturazione completa per renderlo conforme agli standard di vivibilità.

BENE N°5

Oggetto di stima è un terreno sito in Caccamo (PA), consistenza 13 are e 8 centiare, in catasto terreni al fg 70, p.lla 483, qualità seminativo. Il terreno è in stato di abbandono, con vegetazione spontanea e alberi non potati. Richiede interventi di pulizia e manutenzione. Su di esso si erge l'edificio di cui al Bene n.4 della presente procedura.

BENE N°6

Oggetto di stima è un posto auto sito in Caccamo (PA), Via Roma, piano terra identificato al N.C.E.U al fg 29, p.lla 1560, sub 3. Il posto auto è ubicato nella corte esterna dell'edificio condominiale con accesso

dal civico n.147, e gode di un collegamento carrabile direttamente con la via Roma. Esso risulta pertinenza dell'unità abitativa posta al secondo piano del medesimo condominio con ingresso dal civico n.147, anch'essa oggetto del presente pignoramento e qui indicata come bene n.7

BENE N°7

Oggetto di stima è un'Abitazione ubicata in Caccamo (PA), Via Roma, piano secondo e terzo, identificata al N.C.E.U al fg 29, p.lla 1560, sub 16. L'immobile si trova in prossimità del centro urbano, ed è in buono stato di manutenzione, con ottime rifiniture e pronto per essere utilizzato per la sua destinazione d'uso.

BENE N°8

Oggetto di stima è un'abitazione di tipo popolare ubicata in Trabia (PA), Via Cloos Snc, piano secondo, identificata al N.C.E.U al fg 1, p.lla 1989, sub 12. Essa è ubicata a pochi metri dal porticciolo turistico di San Nicola L'Arena, offre una gradevole vista mare ed è in ottimo stato di manutenzione, pronto all'uso.

BENE N°9

Oggetto di stima è un magazzino sito in Trabia (PA), Via Cloos Snc, piano S1, identificato al N.C.E.U. al fg 1, p.lla 1989, sub 8. Il magazzino ha una superficie catastale di 56 mq e dispone di un piccolo bagno e di ampie finestre che favoriscono il ricircolo dell'aria. L'immobile è complessivamente in buone condizioni.

BENE N°10

Oggetto di stima è un'abitazione in villino sita in Campofelice Di Roccella (PA) Contrada Piana Mortilli n. Snc, identificata al N.C.E.U. al fg 4 p.lla 1914 sub 5. L'immobile si erge su tre livelli ed è collocato in una posizione strategica, a breve distanza dal lungomare. È contornata da una corte in parte pavimentata ed in parte a giardino vantando di ottimo stato di manutenzione.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica ed alle planimetrie in allegato.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
10 di 31

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Abitazione di tipo popolare ubicata in Caccamo (PA), Contrada Pipitone Snc, piano terra e primo, identificata al N.C.E.U. al fg 70, p.lla 666, sub 4;
- **Bene N° 5** - Terreno sito in Caccamo (PA), consistenza 13 are e 8 centiare, in catasto terreni al fg 70, p.lla 483, qualità seminativo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione ex art. 567 del codice di procedura civile. Si compone, infatti, dei certificati di iscrizioni e trascrizioni dei beni pignorati, che ricostruisce la storia del dominio dei cespiti pignorati nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento. La documentazione è stata integrata acquisendo il titolo di proprietà, le planimetrie catastale e l'estratto di mappa [Cfr. Documentazione in allegato].

TITOLARITÀ

BENI NN°4 E 5

Il **Bene 4** e il **Bene 5** oggetti dell'esecuzione, appartengono:

- *****OMISS***** (proprietà per la quota di 1/3) (**esecutato**)
)
- *****OMISS***** (proprietà per la quota di 1/3) (**esecutato**)
- *****OMISS***** (proprietà per la quota di 1/3)

Il **Bene 4** e il **Bene 5** vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- *****OMISS***** (proprietà per la quota di 1/3)
- *****OMISS***** (proprietà per la quota di 1/3)

CONFINI

L'unità abitativa confina a Nord con la p.lla 494 di proprietà di terzi, a Sud-Ovest con la p.lla 483, anch'essa oggetto a pignoramento e ad Est con la p.lla 742 di proprietà terzi; mentre il terreno confina a Nord con la p.lla 666, anch'esso oggetto di pignoramento, e la p.lla 494 di proprietà di terzi, a Sud con la p.lla 736 di proprietà terzi, ad Est con p.lla 742 di proprietà di terzi e ad Ovest con la S.S. 285.

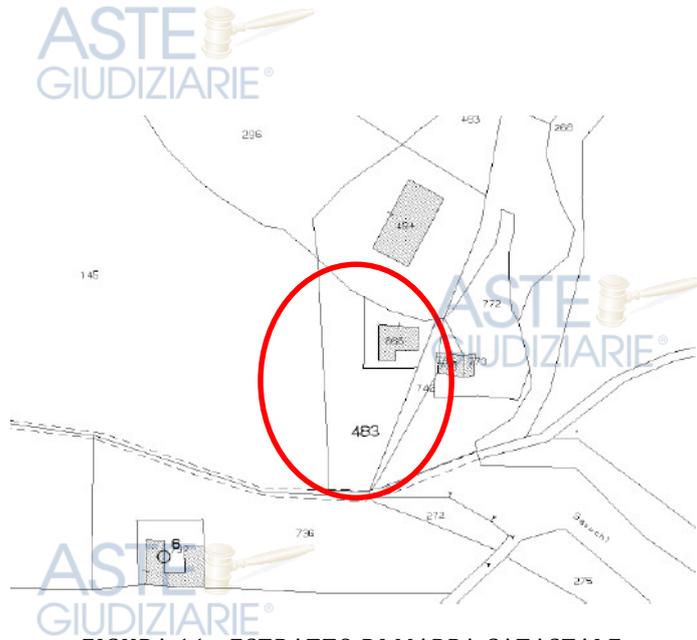


FIGURA 11 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

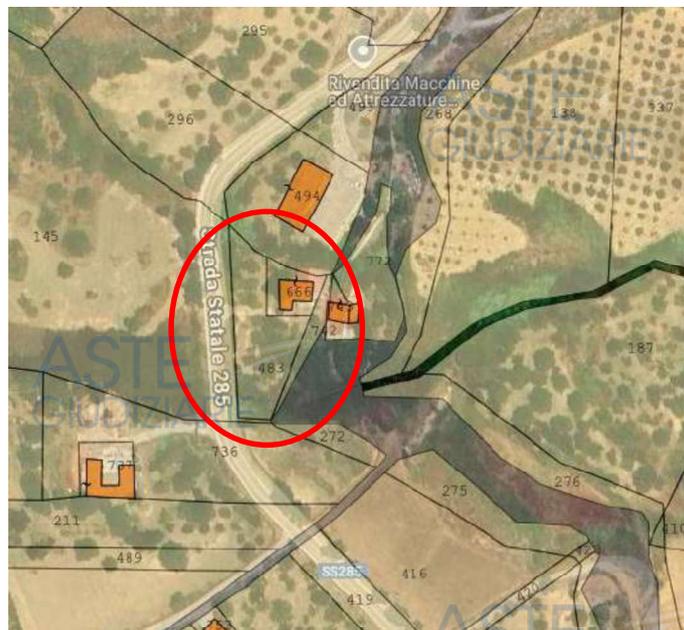


FIGURA 12 - SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CON IMMAGINE SATELLITARE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,20	1	94,20	3,00	T
Corte esterna	229,29	0,02	4,58	-	T
	104,43	0,10	10,44	-	T
Porticato	24,75	0,5	12,37	3,00	T
Abitazione	94,20	1	94,20	3,00	1°
Porticato	24,75	0,50	12,37	3,00	1°
Superficie convenzionale complessiva:			199,12 mq		

Seppure il bene risulta comodamente divisibile in natura è preferibile la formazione di un unico lotto in quanto trattasi di bene allo stato grezzo per il cui completamento sono necessari interventi riguardanti le parti comuni.

Per il calcolo della superficie si è tenuto conto delle disposizioni di cui al DPR 138/98.

BENE N°5

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1.308	1	1.308	-	-
Superficie convenzionale complessiva:			1.308,00 mq		

Il bene non risulta comodamente divisibile in quanto una sua parcellizzazione, tenuto conto della superficie complessiva, implicherebbe una riduzione nell'uso agricolo ed uno svilimento del valore del bene anche in virtù dei costi da affrontare per un eventuale frazionamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N°4

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 19.08.1993 al 09.11.2015	***OMISS*** Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 666, sub 3 Categoria A7; Cl. 1, Cons. 5,5 vani, Rendita L. 742,500 C.da Pipitone	COSTITUZIONE in atti dal 19/08/1993
Dal 09.11.2015 al 28.02.2016	***OMISS*** , Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 666, sub 3 Categoria A7; Cl. 1, Cons. 5,5 vani, Superficie totale: 101 m ² Superficie escluse aree scoperte: 94 m ² Rendita € 383,47 C.da Pipitone	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dal 28.02.2016 al 30.11.2017	<p>***OMISISS***, Proprietà 2/8 Regime: bene personale</p> <p>***OMISISS*** Proprietà 2/8 Regime: bene personale</p> <p>***OMISISS*** Proprietà 2/8 Regime: bene personale</p> <p>***OMISISS*** Proprietà 2/8 Regime: bene personale fino al 06/07/2020</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 666, sub 3 Categoria A7; Cl. 1, Cons. 5,5 vani, Superficie totale: 101 m² Superficie escluse aree scoperte: 94 m² Rendita € 383,47 C.da Pipitone</p>	<p>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/02/2016 Pubblico ufficiale ***OMISISS***Sede CACCAMO (PA) - UU Sede TERMINI IMERESE (PA) Registrazione Volume 9900 n.55 registrato in data 23/01/2018 - DICH SUCC IN MORTE DI ***OMISISS*** Voltura n. 4683.1/2018 - Pratica n. PA0032419 in atti dal 09/02/2018</p>
Dal 30.11.2017 al 16.11.2018	<p>***OMISISS***, Proprietà per 1000/1000</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 666, sub 4 Categoria A4; Cl. 2, Cons. 10 vani, Superficie totale: 203 m² Superficie escluse aree scoperte: 176 m² Rendita € 299,55 C.da Pipitone</p>	<p>FUSIONE del 30/11/2017 Pratica n. PA0273462 in atti dal 30/11/2017 FUSIONE (n.32520.1/2017)</p>
Dal 16.11.2018 al 06.07.2020	<p>***OMISISS***, Proprietà per 1000/1000</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 666, sub 4 Categoria A4; Cl. 3, Cons. 10 vani, Superficie totale: 203 m² Superficie escluse aree scoperte: 176 m² Rendita € 351,19 C.da Pipitone</p>	<p>VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/11/2018 Pratica n. PA0217795 in atti dal 16/11/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60184.1/2018)</p>
Dal 06.07.2020 ad oggi	<p>***OMISISS*** Proprietà 1/12 Regime: bene personale</p> <p>***OMISISS*** Proprietà 1/12 Regime: bene personale</p> <p>***OMISISS*** Proprietà 1/12 Regime: bene personale</p> <p>***OMISISS*** Proprietà 2/8 Regime: bene personale</p> <p>***OMISISS*** Proprietà 2/8 Regime: bene personale</p> <p>***OMISISS*** Proprietà 2/8 Regime: bene personale</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 666, sub 4 Categoria A4; Cl. 3, Cons. 10 vani, Superficie totale: 203 m² Superficie escluse aree scoperte: 176 m² Rendita € 351,19 C.da Pipitone</p>	<p>Atto del 06/07/2020 Pubblico ufficiale LO VERDE DARIO Sede CACCAMO (PA) Repertorio n. 2652 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 20576.1/2020 Reparto PI di PALERMO in atti dal 23/07/2020</p>

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dall'impianto meccanografico al 28.11.2002	***OMISSISS***, Proprietà per 1000/1000	Catasto Terreni Fg.70 P.lla 483 qualità seminativo 2 di Are 16.70 Reddito Domenicale Euro 7,76 Reddito Agrario Euro 1,72	Impianto meccanografico del 08/03/1988
Dal 28.11.2002 al 28.02.2016	***OMISSISS*** Proprietà per 1000/1000	Catasto Terreni Fg.70 P.lla 483 qualità seminativo 2 di Are 13.08 Reddito Domenicale Euro 6,08 Reddito Agrario Euro 1,35	TIPO MAPPALE del 01/12/1989 Pratica n. 494891 in atti dal 28/11/2002 (n. 4700.1/1989)
Dal 28.02.2016 al 06.07.2020	***OMISSISS***, Proprietà 2/8 Regime: bene personale ***OMISSISS*** Proprietà 2/8 Regime: bene personale ***OMISSISS*** Proprietà 2/8 Regime: bene personale ***OMISSISS***, Proprietà 2/8 Regime: bene personale fino al 06/07/2020	Catasto Terreni Fg.70 P.lla 483 qualità seminativo 2 di Are 13.08 Reddito Domenicale Euro 6,08 Reddito Agrario Euro 1,35	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/02/2016 Pubblico ufficiale ***OMISSISS***Sede CACCAMO (PA) - UU Sede TERMINI IMERESE (PA) Registrazione Volume 9900 n.55 registrato in data 23/01/2018 - DICH SUCC IN MORTE DI ***OMISSISS*** Voltura n. 4684.1/2018 - Pratica n. PA0032419 in atti dal 09/02/2018
Dal 06.07.2020 ad oggi	***OMISSISS***, Proprietà 1/12 Regime: bene personale ***OMISSISS*** Proprietà 1/12 Regime: bene personale ***OMISSISS*** Proprietà 1/12 Regime: bene personale ***OMISSISS*** Proprietà 2/8 Regime: bene personale ***OMISSISS*** Proprietà 2/8 Regime: bene personale ***OMISSISS*** Proprietà 2/8 Regime: bene personale	Catasto Terreni Fg.70 P.lla 483 qualità seminativo 2 di Are 13.08 Reddito Domenicale Euro 6,08 Reddito Agrario Euro 1,35	Atto del 06/07/2020 Pubblico ufficiale LO VERDE DARIO Sede CACCAMO (PA) Repertorio n. 2652 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 20576.1/2020 Reparto PI di PALERMO in atti dal 23/07/2020

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	70	666	4		A4	3	10 vani	Totale: 203 m ²	€ 351,19	T-1	-	

Corrispondenza catastale

Si riferisce che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento permettono l'univoca identificazione del cespite.

Riguardo al bene 4, nel corso del sopralluogo si è avuto modo di appurare l'attuale consistenza dei luoghi. Dal confronto della planimetria catastale con quanto rilevato in sede di sopralluogo, è emersa la sola differenza di una finestra segnata come porta finestra. Ad ogni modo la differenza è irrilevante sotto il profilo catastale.

Per una visione di maggior dettaglio si rimanda al confronto della planimetria catastale con rilievo stato di fatto in allegato.

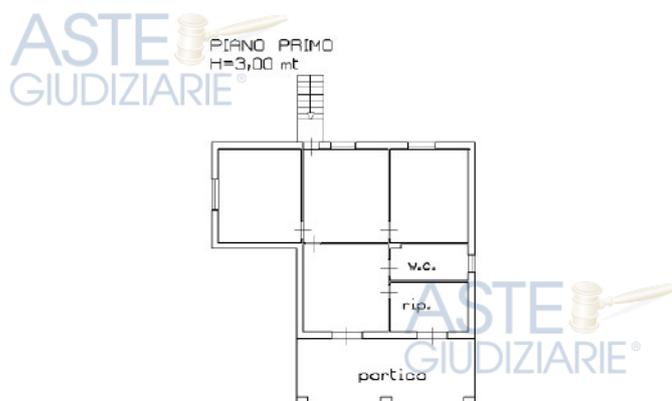
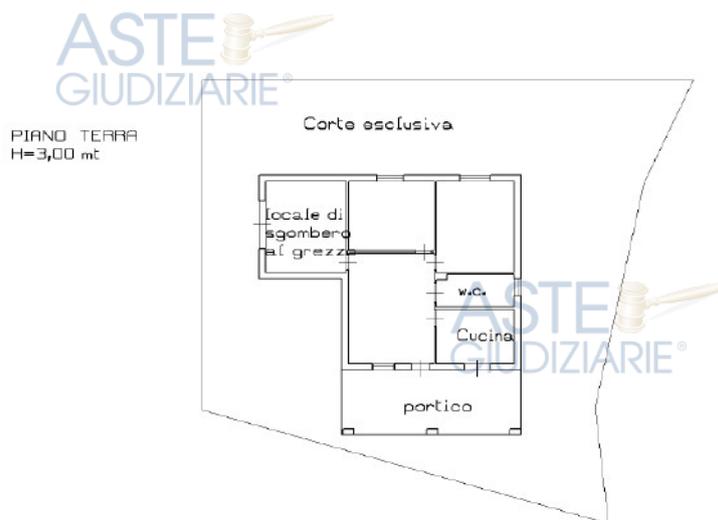


FIGURA 13 – PLANIMETRIA CATASTALE

PIANO TERRA

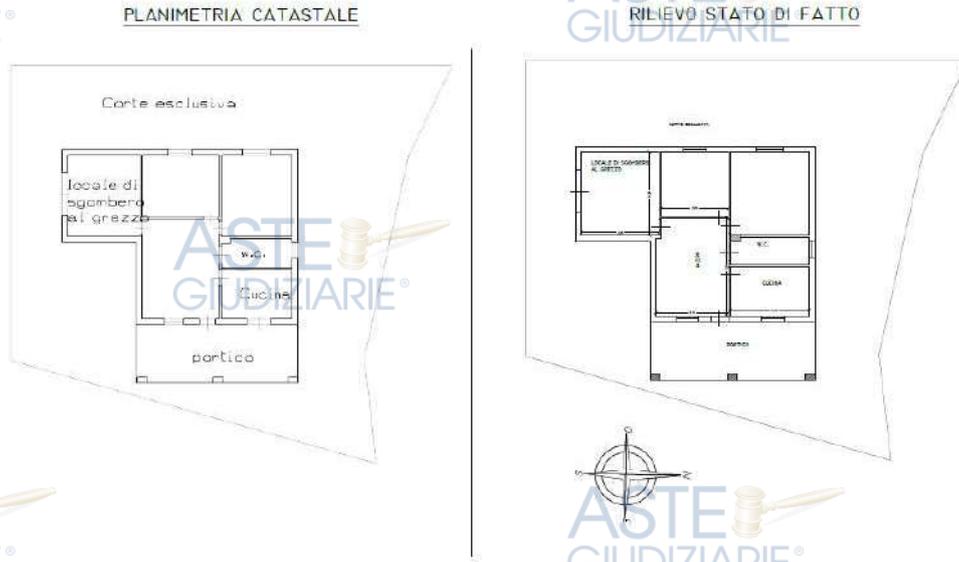


FIGURA 14 - CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DI FATTO PT

PLANIMETRIA CATASTALE

PIANO PRIMO

RILIEVO STATO DI FATTO

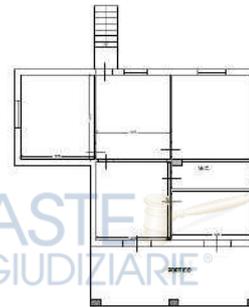
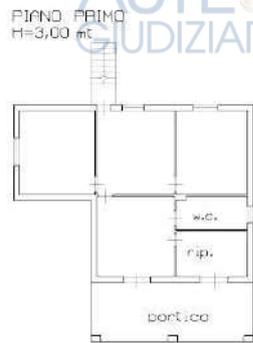


FIGURA 15 - CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DI FATTO P1

BENE N°5

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
70	483				Seminativo	2	00 13 08	€ 6,08	€ 1,35	

Corrispondenza catastale

Si riferisce che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento permettono l'univoca identificazione del bene.

Per una visione di maggior dettaglio si rimanda alla documentazione fotografica.

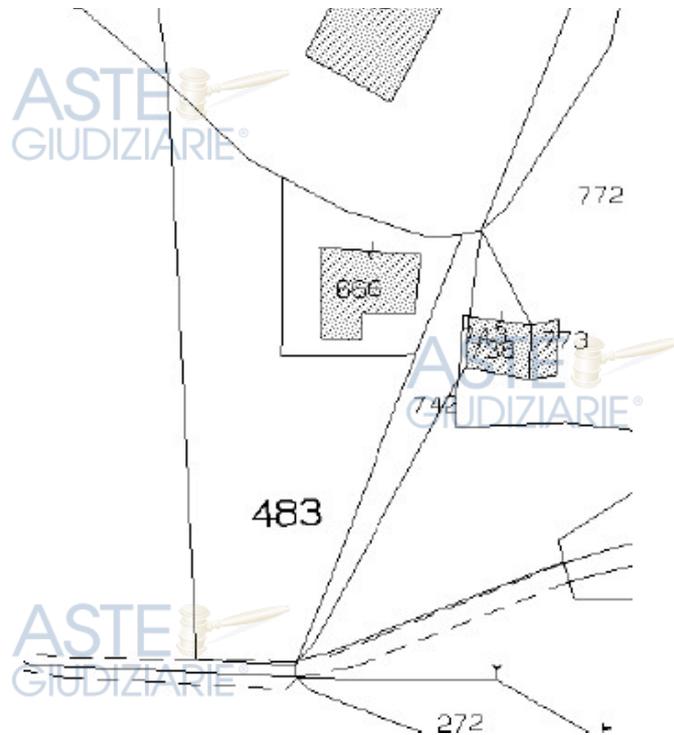


FIGURA 16 – Estratto Di Mappa p.lla 483

STATO CONSERVATIVO**BENE N°4**

L'edificio è ancora allo stato grezzo completo solamente nella struttura, nelle tompagnature e nelle divisioni interne. Attualmente non è pronto all'uso e richiede una serie di interventi per renderlo abitabile e conforme agli standard di vivibilità. La struttura necessita di lavori di completamento che comprendono sia la parte edilizia che quella impiantistica, al fine di completare e rifinire gli spazi interni ed esterni. Pertanto, il bene si presenta come una potenziale abitazione che, una volta sistemata, potrà rispondere alle esigenze residenziali, ma che al momento necessita di radicali lavori di completamento.

BENE N°5

Il terreno versa in stato di abbandono con una massiva presenza di vegetazione spontanea ed infestante che opprime le poche essenze arbustive ivi presenti.

PARTI COMUNI

Nel summenzionato lotto non risultano parti comuni in quanto è costituito da un'unità immobiliare e da una porzione di terreno, senza alcuna comproprietà con terzi o elementi in comunione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nel seguente lotto, esaminando i titoli di proprietà non si rilevano servitù o altri gravami incidenti sui beni.

Inoltre, è stata fatta richiesta agli uffici competenti per quanto riguarda gli usi civici.

In risposta, con protocollo n. 20681 in data 21 febbraio 2025, il Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia ha comunicato che il territorio comunale di Caccamo è interessato da diritti di uso civico, ma che l'esatta individuazione delle terre gravate da usi civici richiede ricerche storico-giuridiche, indagini sui luoghi, rilievi cartografici e altri adempimenti che potranno essere disposti dal Commissariato su richiesta del Comune. Ad ogni modo, osservando la visura catastale non risultano gravami incidenti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N°4

L'immobile oggetto della perizia è ubicato nel comune di Caccamo, in una zona tranquilla e periferica, lontano dal centro abitato, precisamente in contrada Pipitone, snc, dislocata lungo la SS285 che collega Caccamo con Roccapalumba. La posizione extraurbana garantisce privacy e un'ottima vista sulla campagna circostante.

La struttura si sviluppa su due piani e si presenta allo stato grezzo, offrendo ampie possibilità di personalizzazione. Al momento, gli interni necessitano di lavori significativi: mancano infissi, porte, intonaco e pavimentazione, ma la sua distribuzione è già ben delineata. Al piano terra, l'immobile ospita un ampio portico, che riprende la stessa disposizione al piano superiore, un bagno, una cucina, un garage e tre vani spaziosi, che potrebbero essere adibiti a salone e camere da letto. Al primo piano, oltre al portico, sono presenti un ulteriore bagno, un ripostiglio e altre quattro stanze che possono essere organizzate in base alle esigenze del futuro proprietario.

L'immobile è strutturato in modo tale che l'accesso al piano superiore avvenga tramite una scala esterna, non essendo presente un collegamento interno tra il piano terra e il primo piano. Pertanto, l'ingresso al piano superiore è indipendente e avviene esclusivamente dall'esterno, conferendo una certa separazione tra i due livelli della proprietà. Questa disposizione potrebbe essere particolarmente vantaggiosa in caso di utilizzi separati dei due piani, ad esempio per due unità abitative distinte.

Infine, a completare la proprietà, un terreno circostante di pari proprietà, identifica la superficie totale dell'immobile, che si estende su un ampio spazio verde (bene 5). Questo terreno, che può essere utilizzato per giardino, orto o ulteriori edificazioni, aggiunge un ulteriore valore alla proprietà, garantendo una certa indipendenza e tranquillità.

L'immobile, pur essendo allo stato grezzo, offre notevoli potenzialità di sviluppo e personalizzazione, consentendo al futuro acquirente di adattarlo alle proprie esigenze specifiche. Con gli opportuni interventi di completamento e rifinitura, l'immobile potrebbe trasformarsi in una soluzione abitativa funzionale e indipendente.



BENE N°5

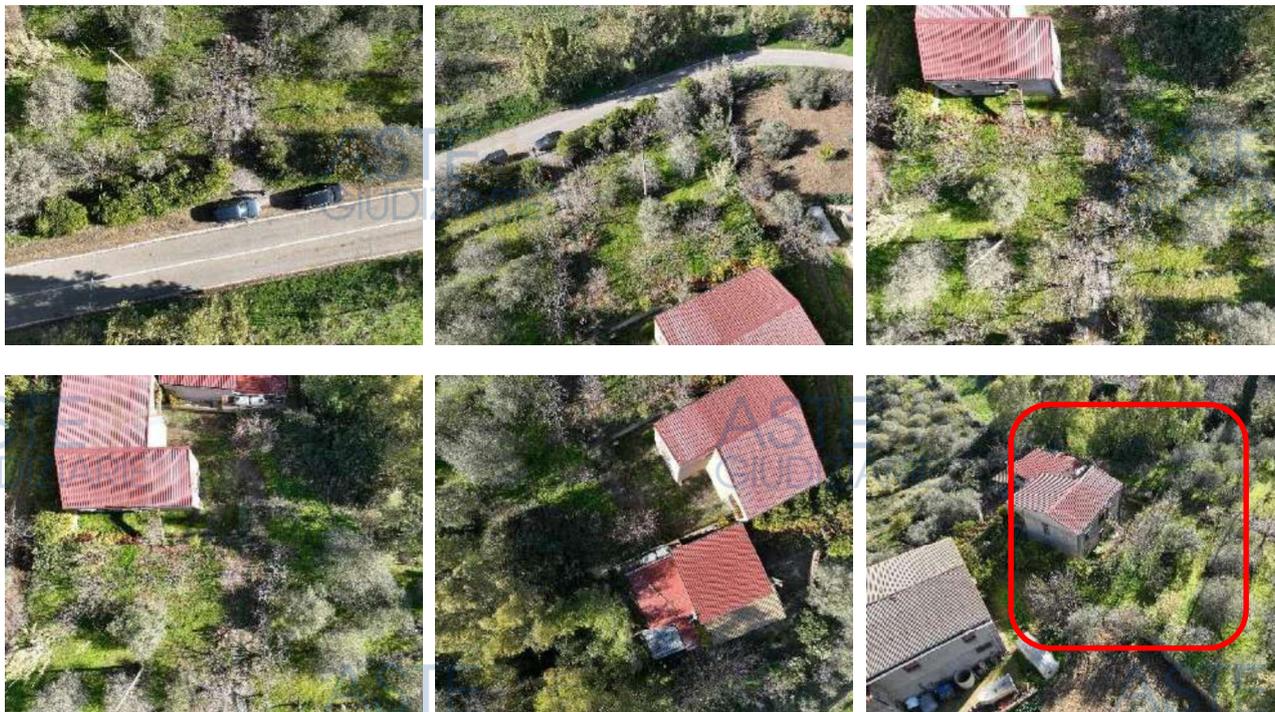
Il terreno oggetto di perizia è situato in contrada Pipitone, nel comune di Caccamo, e si trova a una distanza di circa 11 km dal centro abitato. Procedendo in direzione sud-ovest lungo la S.S. 285, l'accesso al terreno avviene tramite un cancello posizionato direttamente al margine della SS285.

La morfologia del terreno presenta un andamento prevalentemente pianeggiante da Nord a Sud, mentre da Ovest a Est si osserva una leggera pendenza che raggiunge circa il 10%. Questa inclinazione conferisce al terreno una buona esposizione solare, risultando particolarmente favorevole per coltivazioni o impieghi agricoli.

Il terreno è ricco di verde e si distingue per la presenza di numerosi alberi, tra cui molti ulivi, che contribuiscono a creare un ambiente naturale e rigoglioso. Il terreno non appare pietroso e ben si presta alla coltivazione agricola risultando per sua natura un terreno fertile e di facile coltivazione sebbene l'attuale stato di abbandono richiederà un periodo di riattivazione stimato in almeno due anni al fine di riportarlo ad una buona capacità produttiva.

Dal punto di vista della posizione, il terreno confina con altri fondi agricoli a Nord, Est e Sud, mentre a Ovest si affaccia direttamente sulla S.S. 285, garantendo un buon accesso e visibilità dalla strada principale.

Inoltre, su di esso si erge una struttura grezza, la cui costruzione è in fase preliminare e che potrebbe essere destinata a una futura abitazione. Anche questa struttura è oggetto di perizia (bene 4), come parte integrante del progetto di valorizzazione e possibile sviluppo del terreno.



STATO DI OCCUPAZIONE

I beni contraddistinti con i numeri 4 e 5 risultano attualmente disabitati.

L'immobile e il terreno sono in comproprietà tra tre soggetti distinti e, allo stato attuale, risultano pignorate le quote di proprietà di due comproprietari su tre, in quanto unicamente questi sono coinvolti nella presente procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI NN. 4 E 5:

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 24.10.1974 al 28.02.2016	***OMISSIS*** nato a CACCAMO (PA) il 30/03/1934 Proprietà per 1000/1000	Dott. Giuseppe Sangiorgi	24.10.1974	-	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Registro Gen.	Registro Part.
		-	08.10.1974	39793	33261
Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di successione			

		Rogante	Data	Denuncia	Volume
Dal 28.02.2016 al 06.07.2020	- ***OMISSIS***, nata a CACCAMO il 16/12/1972 Proprietà 2/8 - ***OMISSIS*** nato a CACCAMO il 13/06/1963 Proprietà 2/8 - ***OMISSIS*** nato a CACCAMO il 25/10/1969 Proprietà 2/8 - ***OMISSIS*** nato a CACCAMO (PA) il 21/01/1959 Proprietà 2/8	-	23.01.2018	55	9990/18
		Trascrizione			
		Presso	Data	Registro Gen.	Registro Part.
		AdE di Termini Imerese	22.11.2018	45051	34104
Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 06.07.2020 ad oggi	- ***OMISSIS*** nato a CACCAMO il 13/06/1963 Proprietà 1/3 - ***OMISSIS*** nato a CACCAMO il 25/10/1969 Proprietà 1/3 - ***OMISSIS***, nato a CACCAMO (PA) il 21/01/1959 Proprietà 1/3	Dott. Lo Verde Dario	06.07.2020	2652	2275
		Trascrizione			
		Presso	Data	Registro Gen.	Registro Part.
		AdE di Palermo	23.07.2020	30193	20576

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale**

Iscritta a Termini Imerese in data 14.06.2022 ai nn. 29050/3100

Importo: € 300.000,00 di cui € 1.337.124,84 per capitale

Derivante da decreto ingiuntivo del 06.05.2022 rep. n° 584

A favore di ***OMISSIS*** con sede in Termini Imerese (PA) - codice fiscale ***OMISSIS***

Contro ***OMISSIS*** nato a Caccamo (PA) il 25.10.1969 e ***OMISSIS*** nato a Caccamo (PA) il 13.06.1963

Trascrizioni

- Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto in data 09.08.2024 ai nn. 40688/32952

Derivante da verbale di pignoramento immobili del 22.06.2024 rep. n° 1491

A favore di ***OMISSIS*** con sede in Termini Imerese (PA) - codice fiscale ***OMISSIS***

Contro ***OMISSISS*** nato a Caccamo (PA) il 25.10.1969 e ***OMISSISS*** nato a Caccamo (PA) il 13.06.1963

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto in data 17.04.2024 ai nn. 19064/15254

Derivante da verbale di pignoramento immobili del 05.03.2024 rep. n° 448

A favore di ***OMISSISS*** con sede in Termini Imerese (PA) - codice fiscale ***OMISSISS***

Contro ***OMISSISS*** nato a Caccamo (PA) il 25.10.1969, ***OMISSISS*** nato a Caccamo (PA) il 13.06.1963 e ***OMISSISS*** nato a Palermo (PA) il 6.11.1966

BENE N°5

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale**

Iscritta a Termini Imerese in data 14.06.2022 ai nn. 29050/3100

Importo: € 300.000,00 di cui € 1.337.124,84 per capitale

Derivante da decreto ingiuntivo del 06.05.2022 rep. n° 584

A favore di ***OMISSISS*** con sede in Termini Imerese (PA) - codice fiscale ***OMISSISS***

Contro ***OMISSISS*** nato a Caccamo (PA) il 25.10.1969 e ***OMISSISS*** nato a Caccamo (PA) il 13.06.1963

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto in data 09.08.2024 ai nn. 40688/32952

Derivante da verbale di pignoramento immobili del 22.06.2024 rep. n° 1491

A favore di ***OMISSISS*** con sede in Termini Imerese (PA) - codice fiscale ***OMISSISS***

Contro ***OMISSISS*** nato a Caccamo (PA) il 25.10.1969 e ***OMISSISS*** nato a Caccamo (PA) il 13.06.1963

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto in data 17.04.2024 ai nn. 19064/15254

Derivante da verbale di pignoramento immobili del 05.03.2024 rep. n° 448

A favore di ***OMISSISS*** con sede in Termini Imerese (PA) - codice fiscale ***OMISSISS***

Contro ***OMISSISS*** nato a Caccamo (PA) il 25.10.1969, ***OMISSISS*** nato a Caccamo (PA) il 13.06.1963 e ***OMISSISS*** nato a Palermo (PA) il 6.11.1966

Nel corso dello svolgimento del mandato si è provveduto ad aggiornare l'ispezione ipotecaria sui debitori dalla quale non sono emerse formalità successive a quelle già riportate nella relazione notarile in atti [Cfr. Ispezione Ipotecaria in allegato].

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade nella zona "E" del P.R.G. vigente, con destinazione d'uso "Parti di territorio destinate ad usi agricoli". Il terreno ricade per intero sotto il Vincolo Idrogeologico. Esso ricade in zona sismica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per i beni oggetto di perizia è stata rilasciata dal Comune di Caccamo, in data 24 gennaio 2002, la Concessione Edilizia in Sanatoria recante il n. 04 dell'anno 2002, pratica sanatoria edilizia n. 636/1986.

Confrontando lo stato dei luoghi con quanto riportato nei progetti assentiti non si rilevano difformità a meno della trasformazione a finestra dell'originaria porta-finestra prevista nella cucina di piano terra.

E' questa una difformità di lieve conto che per economia di costi ed anche per consentire un più razionale uso della cucina, è preferibile regolarizzare mettendo in pristino i luoghi, ossia abbattendo l'istmo che sottende alla finestra, con costi stimabili in circa 400,00 €. Ad ogni modo, sarà anche possibile legittimare la difformità riscontrata presentando una CILA Tardiva con costi stimabili in € 2.500,00 comprensivi di spese e competenze tecniche.

Per maggior dettaglio si rimanda alle tavole di confronto in allegato.

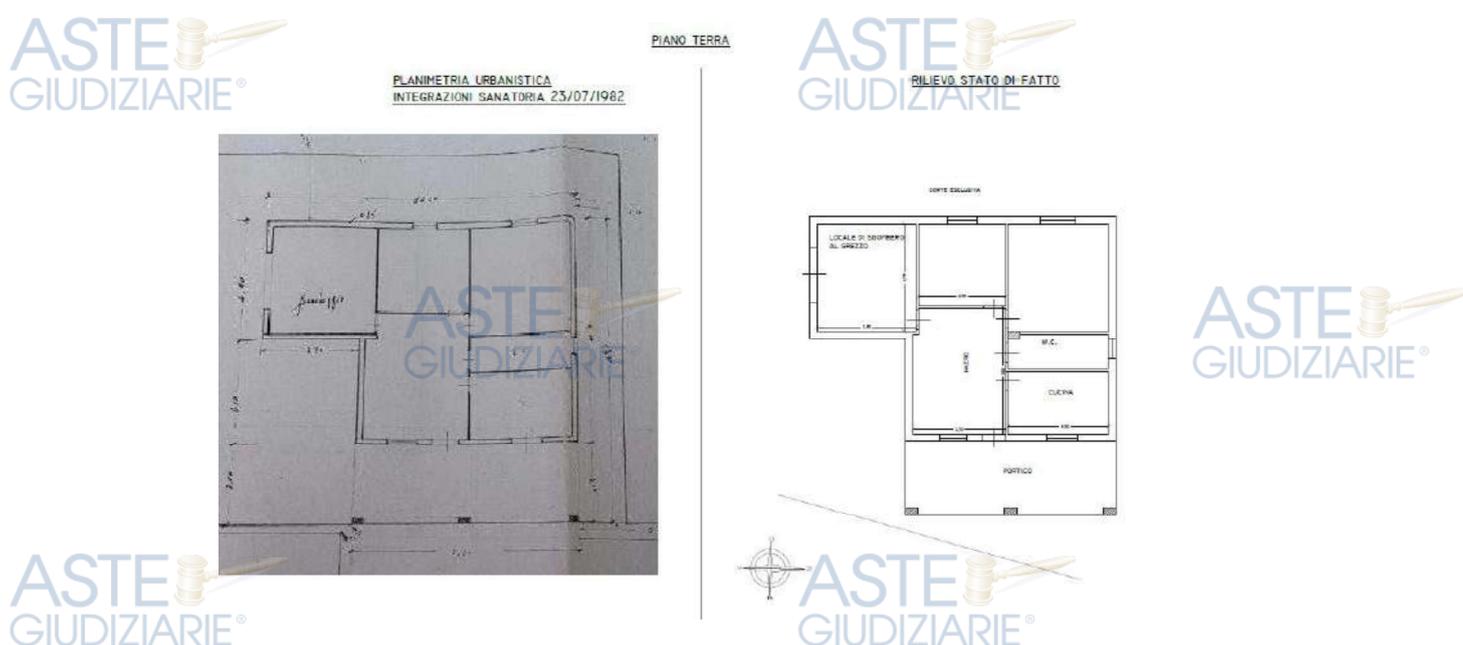


FIGURA 17 - CONFRONTO PLANIMETRIA URBANISTICA E STATO DI FATTO PT

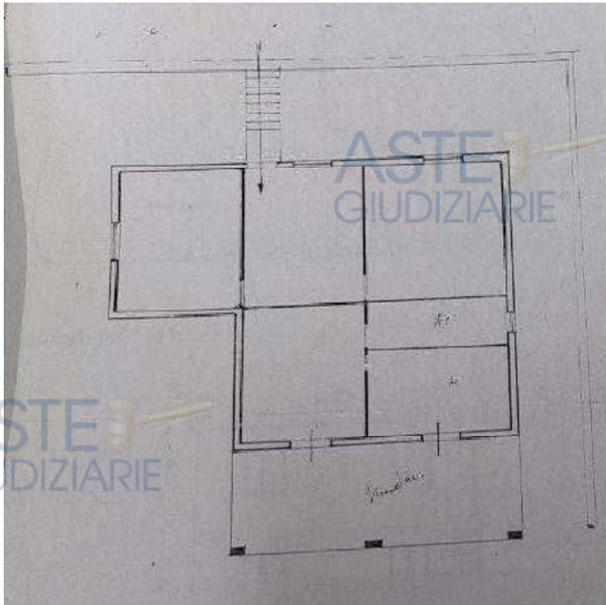


FIGURA 18 - CONFRONTO PLANIMETRIA URBANISTICA E STATO DI FATTO P1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

I beni oggetto di pignoramento non risultano inseriti all'interno di un contesto condominiale e, pertanto, non sono soggetti a vincoli, oneri o obblighi di natura condominiale.

Il lotto è così costituito:

- **Bene N° 4** - Abitazione di tipo popolare ubicata in Caccamo (PA), Contrada Pipitone Snc, piano terra e primo, identificata al N.C.E.U. al fg 70, p.lla 666, sub 4;
- **Bene N° 5** - Terreno sito in Caccamo (PA), consistenza 13 are e 8 centiare, in catasto terreni al fg 70, p.lla 483, qualità seminativo.

CRITERIO DI FORMAZIONE DEI LOTTI

Nella formazione del lotto si è tenuto conto che il bene n. 4 è un'immobile costruito sul terreno identificato al bene n. 5. Da ciò ne consegue che i due beni andranno venduti insieme per salvaguardare il valore complessivo.

STIMA DEL COMPENDIO

Il valore commerciale dei beni viene determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per quanto riguarda all'edificio, trattandosi di un immobile in corso di costruzione, si procederà col determinare dapprima il valore che il bene assumerà allorché sarà completamente realizzato, valore da cui si andranno a sottrarre i costi presunti per definire l'immobile compiutamente, il tutto tradotto nella seguente espressione:

$$V_a = V_f - C_m$$

Dove: V_a = valore attuale;

V_f = valore finale;

C_m = costi di costruzione per terminare l'immobile.

Vista la variabilità del mercato immobiliare negli ultimi tempi, per la determinazione del **valore a finito** dell'immobile si procederà col metodo sintetico comparativo prendendo a riferimento i valori pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio nel secondo semestre del 2024. Nella valutazione si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei vari beni, questi poi confrontati con valori desunti da annunci di vendita su libero mercato. A tal proposito si utilizzeranno dei coefficienti correttivi che tengono conto della zona di ubicazione, delle condizioni dell'edificio e delle caratteristiche dell'immobile in relazione allo standard della zona. A riferimento sono stati presi i valori riportati nel testo "Guida alla stima delle abitazioni", casa editrice DEI tipografia del Genio Civile, Va edizione, autore Prestinenzza Puglisi. I coefficienti adoperati sono:

- Lo standard sociale K1: questo coefficiente tiene conto delle caratteristiche del palazzo in relazione alla zona.
- Lo standard dei servizi K2: questo coeff. tiene in considerazione tutti i servizi condominiali [es. posti auto ect...];
- Lo standard di manutenzione K3: questo coeff. tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni [i prospetti degradati, le scale, problemi alla statica dell'edificio];
- L'esistenza di introiti K4: questo coeff., a differenza dei precedenti [coeff. di deprezzamento] che

tenevano conto delle spese, considera gli eventuali introiti [es. ex alloggio portiere dato in affitto, ect...];

- La dimensione K5: questo coeff. tiene conto delle dimensioni dell'appartamento;
- La posizione K6: questo coefficiente tiene conto del piano, della vista, dell'esposizione e del rumore;
- Il manufatto K7: questo coefficiente tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'immobile e degli interventi di manutenzione necessari.

Per la zona Extraurbana/Zone rurali del Comune di Caccamo, il valore unitario lordo proposto dall'OMI per "Ville e villini" è compreso tra 350÷480. Tenuto conto della qualità e dell'epoca della costruzione, come base per il calcolo si andrà a considerare il valore medio tra quelli precedentemente proposti e pari a 415,00 €/mq.

I coefficienti correttivi [K1 K7] calcolati per il lotto uno sono:

$$\bullet K1 = K2 = K3 = K4 = K6 = K7 = 1,00$$

- K5 = 0,90 per tenere conto dell'incidenza negativa sul valore commerciale unitario prodotta da una superficie commerciale superiore ai 120 mq

Il valore unitario così determinato risulta pari a:

$$\text{€ } 415,00 * 1 * 0,90 = 373,50 \text{ €/mq.}$$

In conformità a quanto disposto dal DPR 138/98 la superficie commerciale del lotto, così per come determinata nella sezione dedicata, è pari a 199,12 mq circa.

Pertanto, sulla base del prezzo unitario sopra esposto, si ottiene quanto segue:

$$\text{€ } 415,00 \text{ €/mq} * 199,12 \text{ mq} = 82.634,80 \text{ €}$$

Per la determinazione dei costi necessari per completare l'immobile si procederà per via parametrica adottando le percentuali di riduzione indicate dal testo "Guida alla stima delle abitazioni" in precedenza già richiamato. Il costo di completamento viene determinato nel modo seguente:

$$Cm = K \times Cc$$

Dove: K = coefficiente che varia in funzione dei lavori mancanti

Cc = costo di costruzione presunto per il territorio Comunale;

Consultando le tabelle parametriche pubblicate nel testo precitato, in virtù dei lavori mancanti per completare l'immobile si ottiene il seguente coefficiente:

- | | |
|----------------------------------|----------|
| - Intonaci interni | = 4,00 % |
| - Pavimenti | = 9,00 % |
| - Rivestimenti interni | = 2,50 % |
| - Infissi (ante interne e porte) | = 7,00 % |
| - Opere da pittore | = 6,00 % |
| - Opere da vetraio | = 1,00 % |
| - Impianto idrico sanitario gas | = 7,50 % |
| - Impianto termico | = 4,50 % |
| - Impianto elettrico | = 2,00 % |

Da cui si ottiene un totale di K = 0,435.

In virtù di quanto sopra il Cm viene ad essere così determinato:

$$Cm = 700,00 \text{ €/mq} \times 0,435 \times 199,12 \text{ mq} = \text{€ } 60.632,04$$

Per la determinazione del costo di completamento si è considerato un costo di costruzione riferito all'anno 2025 e per la tipologia costruttiva in esame, pari a 700,00 €/mq.

In virtù di quanto sopra il valore del bene risulta pari a:

$$Va = Vf - Cm = \text{€ } 82.634,80 - \text{€ } 60.632,04 = \text{€ } 22.002,76$$

A questo valore, è adesso da aggiungere quello del terreno.

Effettuando una ricerca di mercato, per i terreni in zona, irrigui si è ricavato un prezzo medio pari a 5 €/mq. Da ciò se ne ricava un valore per il terreno pari a:

$$1.308,00 \text{ mq} \times 5 \text{ €/mq} = \text{€ } 6.540,00$$

In definitiva, il giusto prezzo attribuibile ai beni 4-5 risulta pari a: € 28.542,76

Tenuto conto che in vendita sarà la sola quota pari a 2/3, il valore del lotto, opportunamente arrotondato, ammonta a **€ 19.000,00**

DEPREZZAMENTI

Al valore di stima saranno adesso da applicare i deprezzamenti prodotti, dai costi sommariamente previsti per conseguire le regolarità edilizia del bene, ed infine verrà applicato un deprezzamento per il rischio assunto nell'acquisto di beni all'asta per mancata garanzia ottenendo quanto segue:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valore iniziale	19.000	€
Aggiornamenti catastali	-	€
Costi regolarizzazione urbanistica	- 400	€
Sub Totale a)	€ 18.600	€
Rischio assunto per mancata garanzia (15% di 18.600)	- 2.790	€
Sub Totale b)	€ 15.810	€
Arrotondamento	10,00	€
Valore Finale di Stima	€ 15.800	€

VALORE FINALE DI STIMA LOTTO DUE: € 15.800,00



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 21/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Riccardo Baratta



Si allegano alla presente i seguenti elaborati e documenti.

LOTTO DUE

BENE N°4

04.01_Stralcio satellitare

04.02_Estr. di mappa

04.03_Sovrap._EDM con Imm. satell.

04.04 _PLN_catastale fg 70 p.lla 666 sub 4

04.05_Doc. Fotografica

04.06_Titolo di proprietà p.lla 666 sub 4

04.07_Tav_A_Rilievo stato di fatto

04.08_Tav_B_Cfr pln cat. e stato luoghi_PT

04.09_Tav_C_Cfr pln cat. e stato luoghi_P1

04.10_tav_D_Cfr pln urb. e stato luoghi_PT

04.11_Tav_E_Cfr pln urb. e stato luoghi_P1

04.12_Visura storica fg 70 p.lla 666 sub 4 (attuale)

04.13_Visura storica fg 70 p.lla 666 sub 1 (soppressa)

04.14_Visura storica fg 70 p.lla 666 sub 2 (soppressa)

04.15_Visura storica fg 70 p.lla 666 sub 3 (soppressa)

04.16_Concessione Edilizia in sanatoria n.04-2002

04.17_Progetto in sanatoria del fabbricato fg 70 p.lla 145-b

04.18_Aggiornamento ispezione ipotecaria ***OMISSIS**

04.19_Aggiornamento Ispezione ipotecaria ***OMISSIS**

04.20_Geopoi

BENE N°5

05.01_Stralcio satellitare

05.02_Estr. di mappa

05.03_Sovrap._EDM con Imm. satell

05.04_Doc. Fotografica

05.05_Titolo di proprietà p.lla 483



05.06_ Visura storica fg 70 p.lla 483

05.07_Concessione Edilizia in sanatoria n. 04-2002

05.08_ Certificato di destinazione urbanistica

05.09_Aggiornamento ispezione ipotecaria ***OMISSIS**

05.10_Aggiornamento Ispezione ipotecaria ***OMISSIS**

05.11_Geopoi

