

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 UNO	11
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	11
TITOLARITÀ	11
CONFINI	11
CONSISTENZA	12
CRONISTORIA DATI CATASTALI	13
DATI CATASTALI	14
STATO CONSERVATIVO	18
PARTI COMUNI	18
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	18
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	19
STATO DI OCCUPAZIONE	21
PROVENIENZE VENTENNALI	21
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	23
NORMATIVA URBANISTICA	25
REGOLARITÀ EDILIZIA	25
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	26
STIMA LOTTO UNO	27
CRITERIO DI FORMAZIONE DEI LOTTI	27
STIMA DEL COMPENDIO	27
DEPREZZAMENTI	28
VALORE FINALE DI STIMA LOTTO UNO: € 121.000,00	29
ELENCO ALLEGATI	30

INCARICO

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.

PREMESSA

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

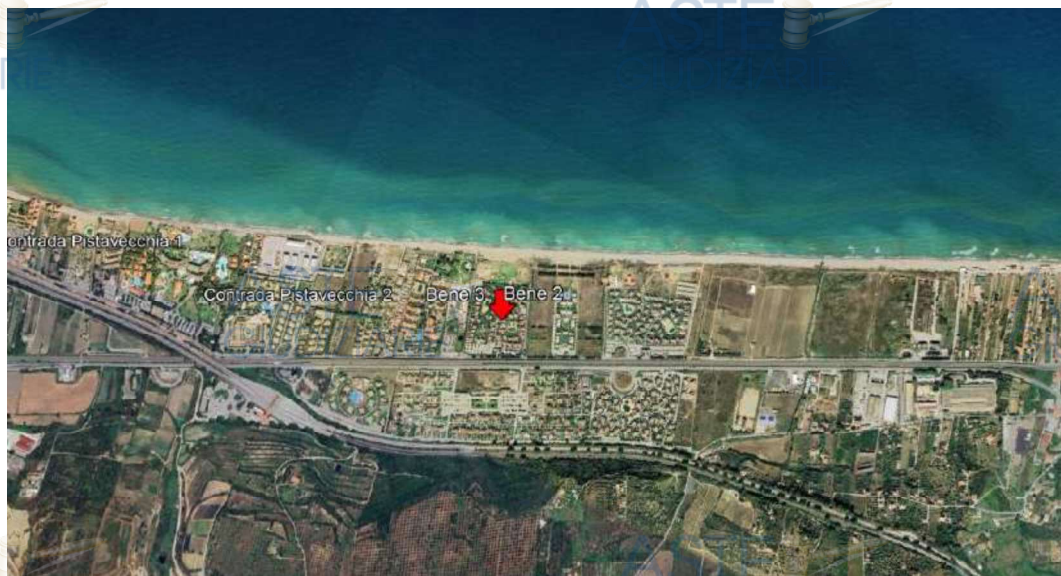


FIGURA 3-INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI NN. 2, 3



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



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

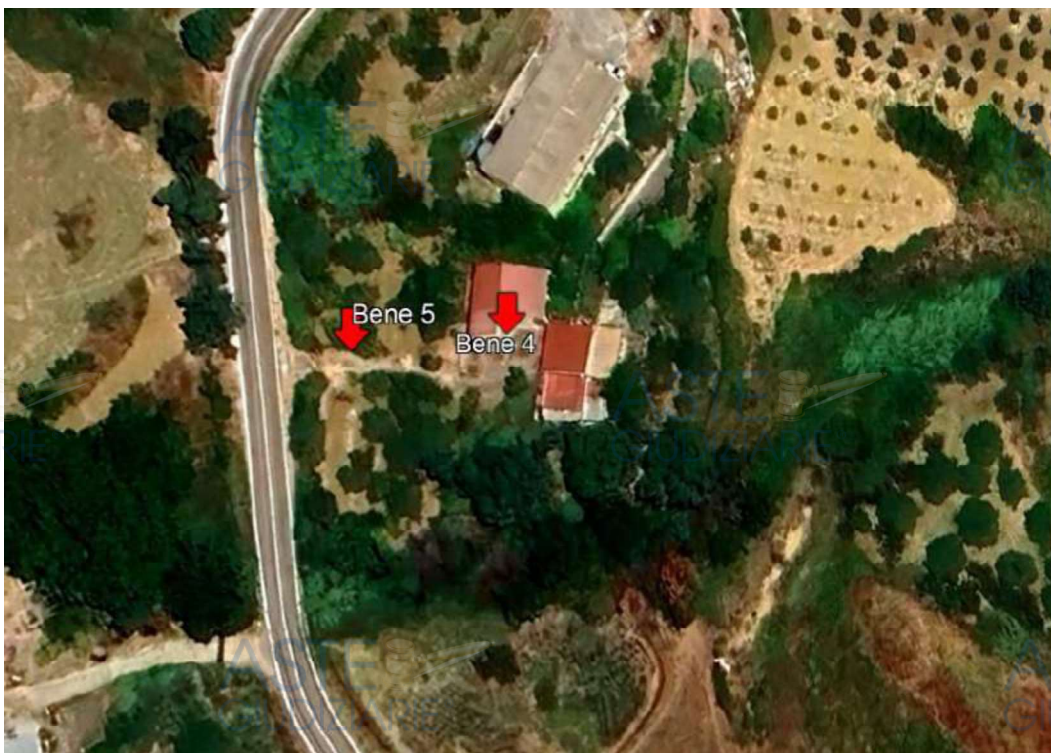


FIGURA 6 – VISTA AEREA DEI BENI NN. 4, 5

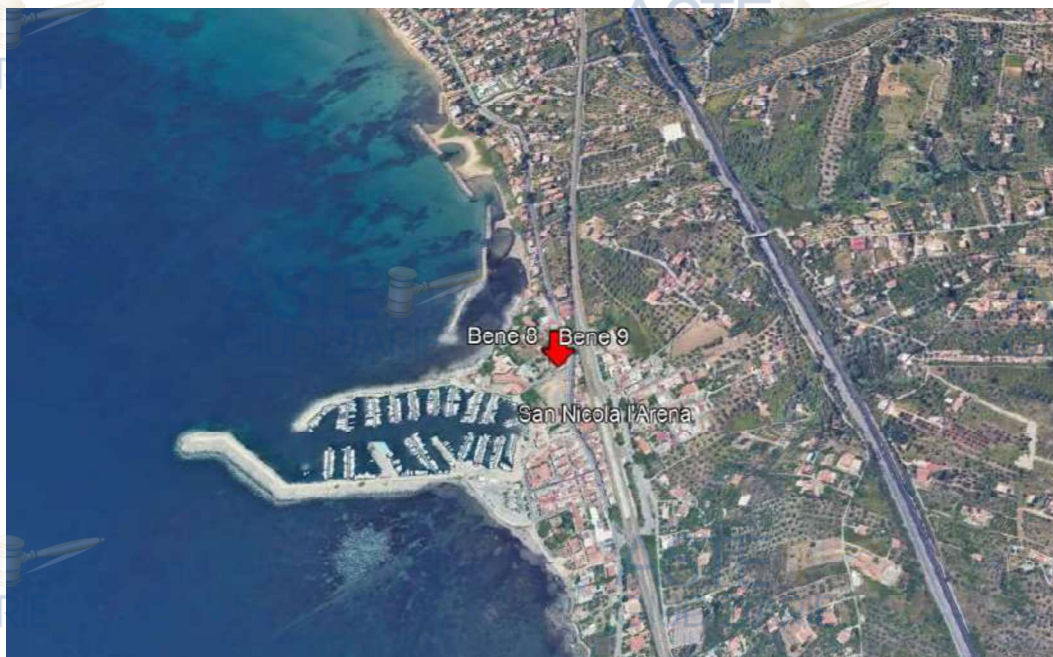


FIGURA 7-INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI NN. 8, 9



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

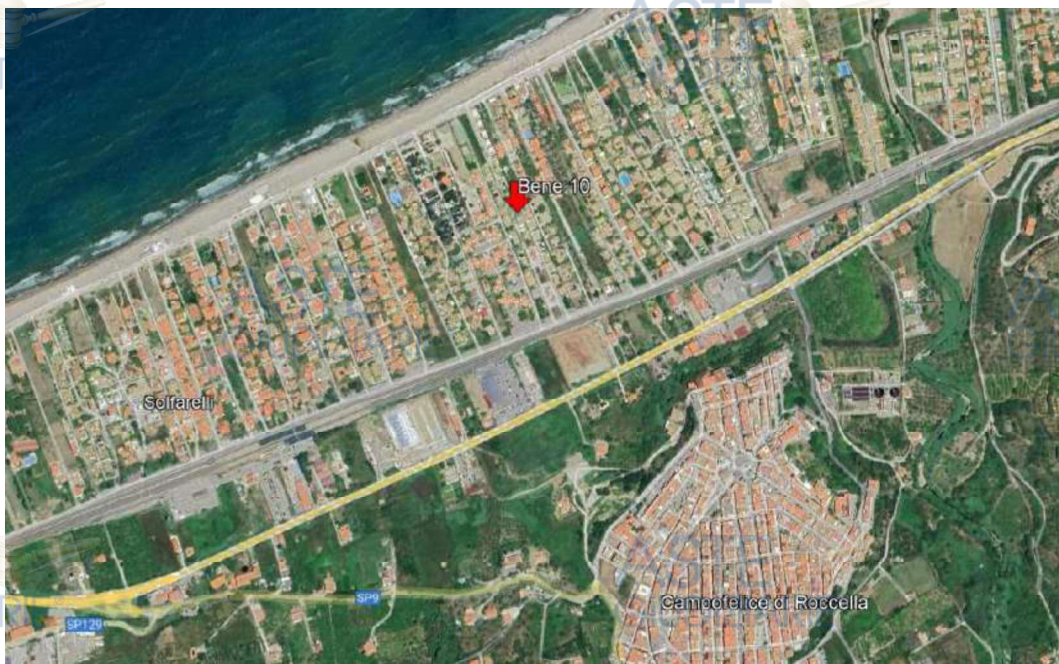


FIGURA 9 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL BENE N.10

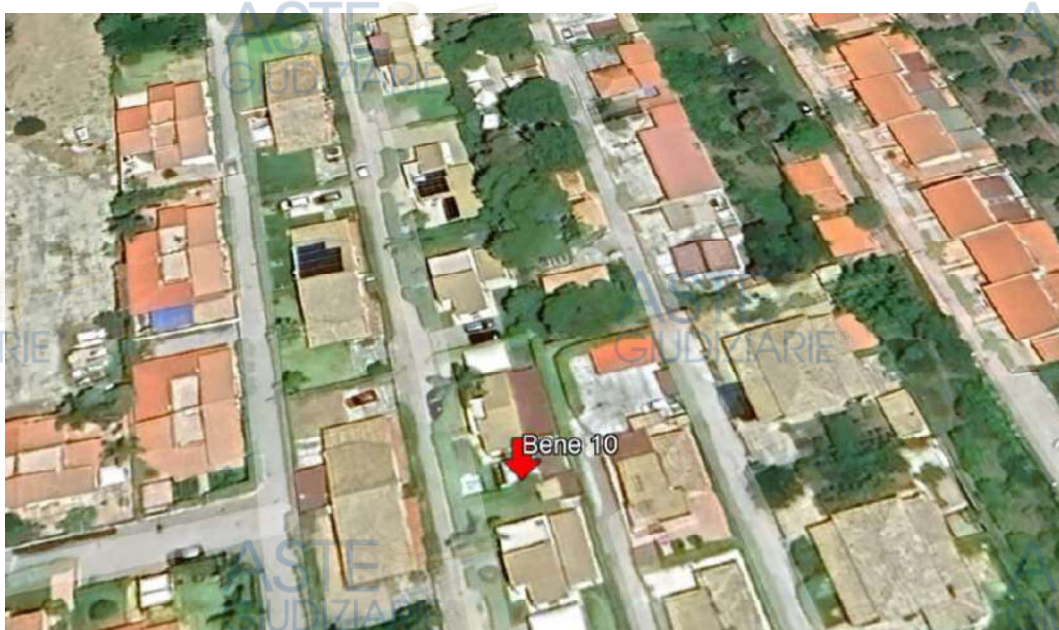


FIGURA 10 – VISTA AEREA DEL BENE N. 10

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.

LOTTO UNO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **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;
- **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;
- **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.

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

BENE N°1

Il **Bene 1** oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

OMISSIS

Il **bene** viene posto in vendita per i seguenti diritti:

OMISSIS

BENI NN°6-7

Il **Bene 6 e il Bene 7** oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

OMISSIS

I **beni** vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

OMISSIS

CONFINI

BENE N°1

Il posto auto di cui al sub 2 confina con corte comune sub 1 per due lati, con via Roma per un lato lato, con posto auto di cui al sub 3, anch'esso oggetto della presente procedura, per un altro lato.

BENE N°6

Il posto auto di cui al sub 3 confina con corte comune sub 1 per due lati, per un lato con posto auto di cui al sub 2, anch'esso oggetto della presente procedura, per un altro lato e con edificio condominiale dal rimanente lato.

BENE N°7

L'unità abitativa confina a Nord con aria libera sovrastante la p.lla 1258 di proprietà terzi, a Sud con area libera sovrastante la p.lla 166, ad Est con area sovrastante la via Roma e ad Ovest con area libera sovrastante la p.lla 1559 di proprietà terzi.

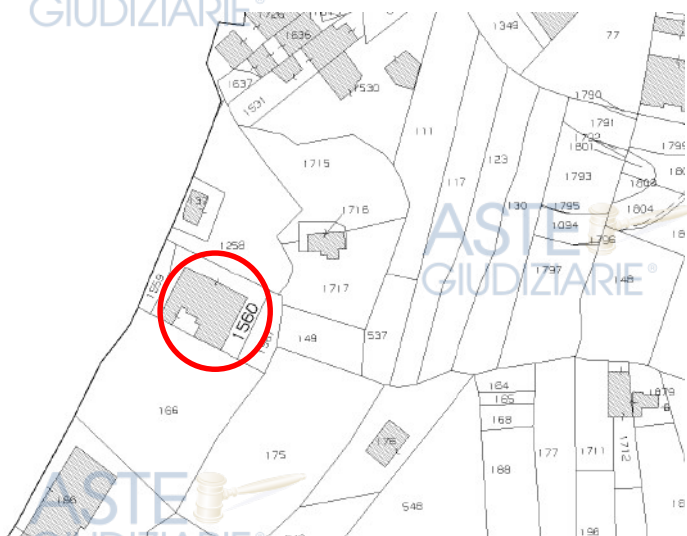


FIGURA 11 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

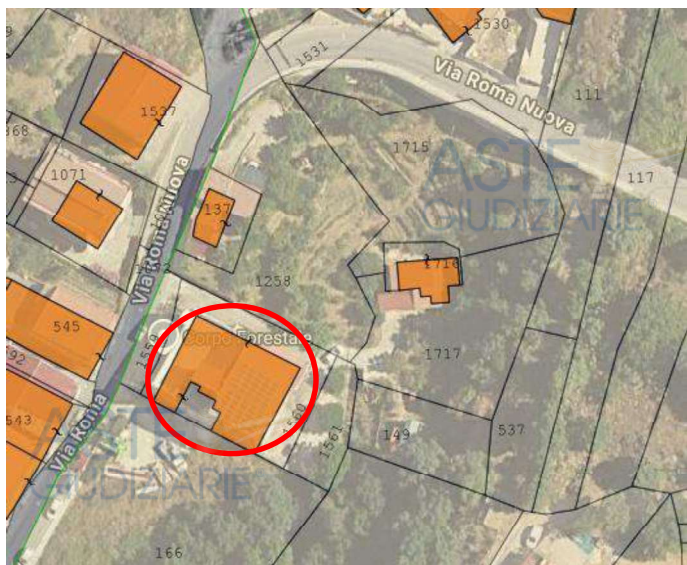


FIGURA 12 - SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CON IMMAGINE SATELLITARE

CONSISTENZA

BENI NN°1-6-7

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto bene 1	9,63	0,3	2,89	-	T

Posto auto bene 6	9,63	0,3	2,89	-	T
Abitazione bene 7	142,00	1	142,00	2,70	2°
Balconi	25	0,3	7,5	-	2°
	16,87	0,1	1,69	-	
Terrazzo	25	0,3	7,5	-	2°
	115,00	0,1	11,00	-	
Sottotetto	23,70	0,50	11,85	1,90	3°
Superficie convenzionale complessiva:			187,32 mq		

Il bene non risulta comodamente divisibile in natura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N°1

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 27.11.1995 al 11.12.2000	***OMISSIS*** Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg 29 P.IIIa 1560 Sub. 2, Categoria C6; Casse 6, mq.10 Rendita € 10,85 Via Roma piano T	COSTITUZIONE del 27/11/1995 in atti dal 06/12/1996 (n. 73528.2/1995)
Dal 11.12.2000 al 18.01.2016	***OMISSIS*** Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg 29 P.IIIa 1560 Sub. 2, Categoria C6; Classe 6, mq.10 Rendita € 10,85 Via Roma piano T	Atto del 11/12/2000 Pubblico ufficiale BARABBINO MARIO Sede TERMINI IMERESE (PA) Repertorio n. 19706 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 35272.1/2000 Reparto PI di PALERMO in atti dal 14/12/2000
Dal 18.01.2016 ad oggi	***OMISSIS*** Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg 29 P.IIIa 1560 Sub. 2, Categoria C6; Classe 6, mq.10 Superficie catastale mq.10 Rendita € 10,85 Via Roma piano T	VARIAZIONE del 18/01/2016 Pratica n. PA0008407 in atti dal 18/01/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.1225.1/2016)

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.

BENE N°6

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 27.11.1995 al 20.10.1997	***OMISSIS*** Sede in PALERM (PA) Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg 29 P.IIIa 1560 Sub. 3, Categoria C6, Classe 6, Cons. mq.10, Rendita di L. 21.000 Via Roma Piano T	COSTITUZIONE del 27/11/1995 in atti dal 06/12/1996 (n. 73528.2/1995)

Dal 20.10.1997 al 16.09.2010	***OMISSIS*** Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg 29 P.lla 1560 Sub. 3, Categoria C6, Classe 6, Cons. mq.10, Rendita di L. 21.000 Via Roma Piano T	Atto del 20/10/1997 Pubblico ufficiale BARABBINO MARIO Sede TERMINI IMERESE (PA) Repertorio n. 16211 - COMPRAVENDITA Voltura n. 20387.1/1997 in atti dal 09/12/1998
Dal 16.09.2010 al 18.01.2016	***OMISSIS*** Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg 29 P.lla 1560 Sub. 3, Categoria C6, Classe 6, Cons. mq.10, Rendita di L. 21.000 Via Roma Piano T	Atto del 16/09/2010 Pubblico ufficiale BARABBINO MARIO Sede TERMINI IMERESE (PA) Repertorio n. 29735 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 32820.1/2010 Reparto PI di PALERMO in atti dal 20/09/2010
Dal 18.01.2016 ad oggi	***OMISSIS*** Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg 29 P.lla 1560 Sub. 3, Categoria C6, Classe 6, Cons. mq.10, superficie catastale mq.10 Rendita di Euro 10,85 Via Roma Piano T	VARIAZIONE del 18/01/2016 Pratica n. PA0008416 in atti dal 18/01/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.1226.1/2016)

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.

BENE N°7

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 20.11.2002 al 16.09.2010	***OMISSIS*** Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg 29 P.lla 1560 Sub. 16 Categoria A2, Classe 3, vani 8,5 Rendita di Euro 592,63 Via Roma Piano 2-3	VARIAZIONE del 20/11/2002 Pratica n. 475208 in atti dal 20/11/2002 FUSIONE- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 27268.1/2002)
Dal 16.09.2010 al 09.11.2015	***OMISSIS*** Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg 29 P.lla 1560 Sub. 16 Categoria A2, Classe 3, vani 8,5 Rendita di Euro 592,63 Via Roma Piano 2-3	Atto del 16/09/2010 Pubblico ufficiale BARABBINO MARIO Sede TERMINI IMERESE (PA) Repertorio n. 29735 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 32820.1/2010 Reparto PI di PALERMO in atti dal 20/09/2010.
Dal 09.11.2015 ad oggi	***OMISSIS*** Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg 29 P.lla 1560 Sub. 16 Categoria A2, Classe 3, vani 8,5 Superficie catastale mq.243 Rendita di Euro 592,63 Via Roma Piano 2-3	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

BENE N°1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1560	2		C6	6	10 m ²	Totale: 10 m ²	€ 10,85	T	-

Corrispondenza catastale

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

Riguardo al bene 1, 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, non si sono rilevate difformità sotto il profilo catastale

Per una visione di maggior dettaglio si rimanda alla planimetria catastale, conforme allo stato di fatto.

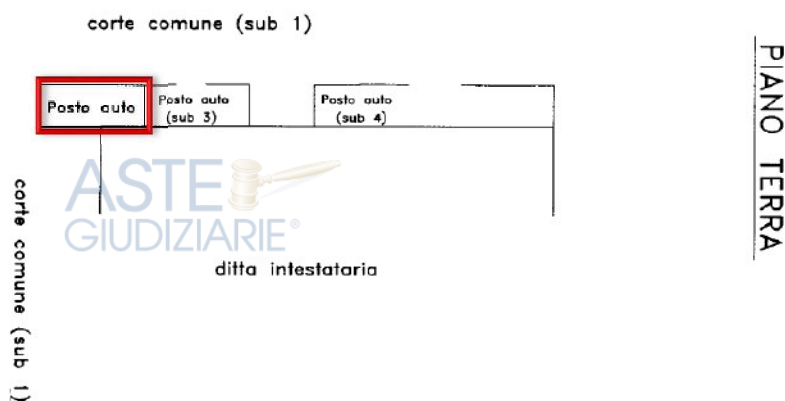


FIGURA 13 – PLANIMETRIA CATASTALE

BENE N°6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1560	3		C6	6	10 m ²	Totale: 10 m ²	€ 10,85	T	-

Corrispondenza catastale

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

Riguardo al bene 6, 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, non si sono rilevate difformità sotto il profilo catastale

Per una visione di maggior dettaglio si rimanda alla planimetria catastale ed alla tav. B con rilievo stato di fatto in allegato.

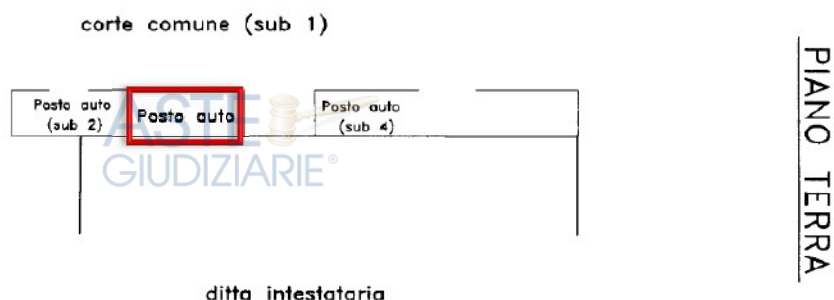


FIGURA 14 – PLANIMETRIA CATASTALE

BENE N°7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1560	16		A2	3	Vani 8,5	Totale: 243 m²	€ 592,63	2 - 3	-

Corrispondenza catastale

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

Confrontando lo stato di fatto con quanto riportato nella planimetria catastale abbinata al bene 7 sono emerse delle difformità nella distribuzione interna dell'abitazione e ciò con particolare riguardo alla separazione dell'ambiente cucina col soggiorno, alla chiusura a veranda del portico e di una parte di balcone adiacenti alla cucina nonché alla realizzazione di un divisore nel sottotetto in aggiunta a quanto raffigurato nella planimetria catastale.

Per conseguire l'allineamento della planimetria catastale con lo stato dei luoghi sarà sufficiente presentare un atto di aggiornamento Docfa.

Per una visione di maggior dettaglio si rimanda alla planimetria catastale.

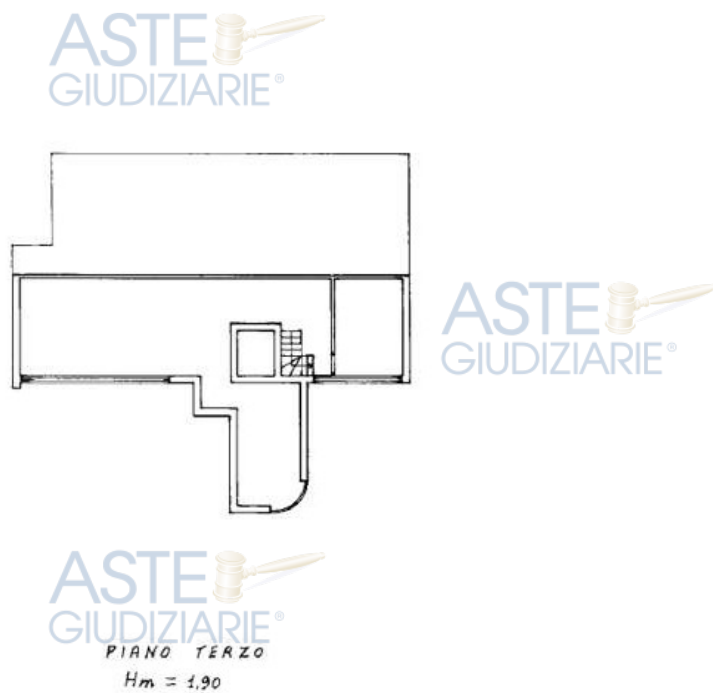
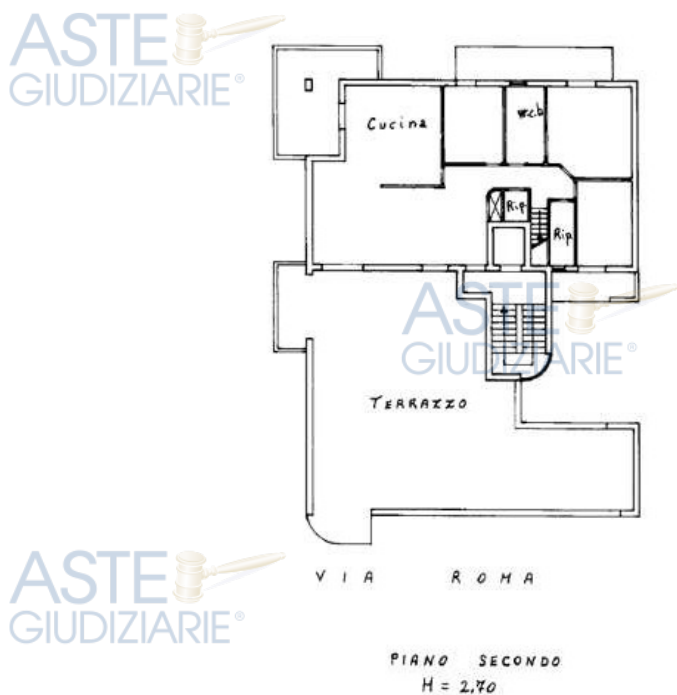


FIGURA 15 - PLANIMETRIA CATASTALE

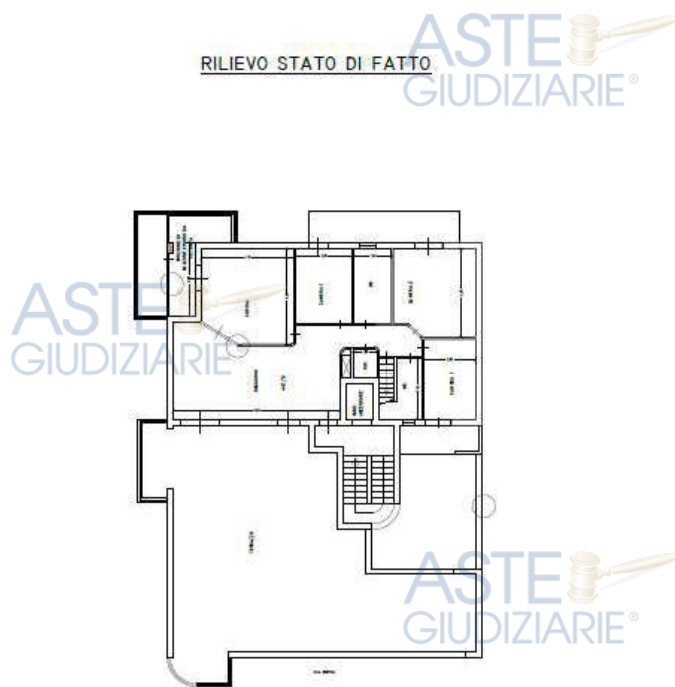
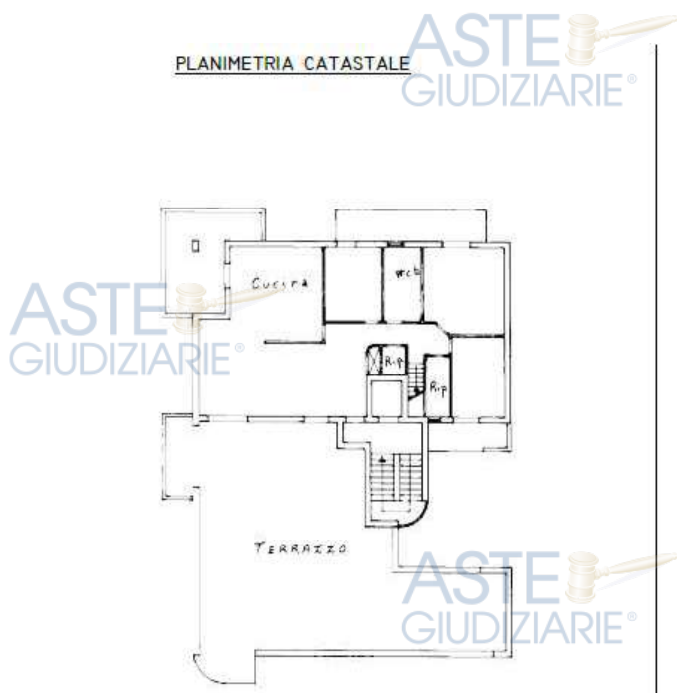


FIGURA 16 - PLANIMETRIA DI CONFRONTO RILIEVO DELLO STATO DI FATTO E PLN CATASTALE
PIANO SECONDO

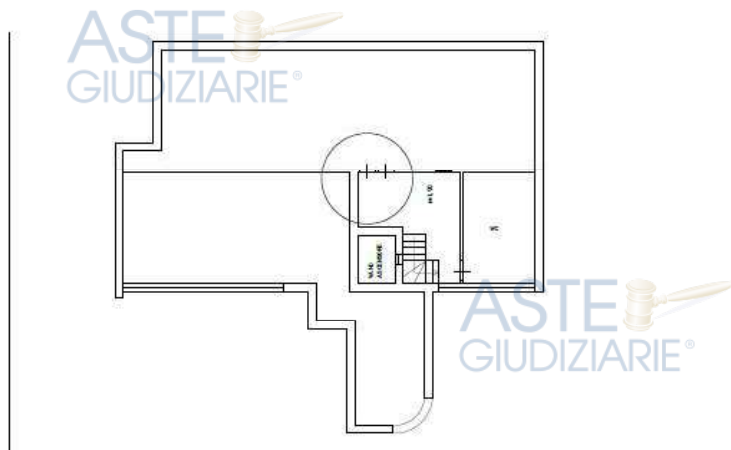
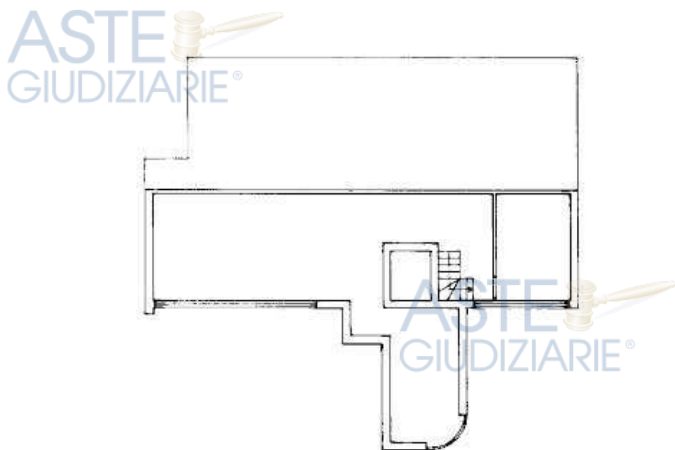


FIGURA 17 - PLANIMETRIA DI CONFRONTO RILIEVO DELLO STATO DI FATTO E PLN CATASTALE
PIANO SOTTOTETTO

STATO CONSERVATIVO

BENE N°1

Il bene si trova in buono stato di manutenzione e pronto per essere utilizzato per la sua destinazione d'uso.

BENE N°6

Il bene si trova in bono stato di manutenzione, e pronto per essere utilizzato per la sua destinazione d'uso.

BENE N°7

Il bene si trova in ottimo stato di manutenzione e pronto per essere utilizzato per la sua destinazione d'uso.

PARTI COMUNI

BENE N°1

Il presente posto auto è di proprietà esclusiva; restano comuni le porzioni funzionali all'accesso e alla fruizione, in conformità agli artt. 1117 e ss c.c.

BENE N°6

Il presente posto auto è di proprietà esclusiva; restano comuni le porzioni funzionali all'accesso e alla fruizione, in conformità agli artt. 1117 e ss c.c.

BENE N°7

L'unità immobiliare fa parte do un fabbricato condominiale dotato delle consuete parti comuni di cui all'art. 1117 c.c., tra cui corte esterna, vano scala e impianto ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N°1

Esaminando il titolo di proprietà non si rilevano servitù o altri gravami incidenti sul bene.

BENE N°6

Esaminando il titolo di proprietà non si rilevano servitù o altri gravami incidenti sul bene.

BENE N°7

Esaminando il titolo di proprietà non si rilevano servitù o altri gravami incidenti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N°1

Il bene, identificato al sub 2, si riferisce a un posto auto scoperto a servizio delle unità abitative componenti l'edificio. La superficie del posto auto è di circa 10 mq ed è situato sulla sinistra rispetto all'ingresso dell'abitazione. L'area, pavimentata in calcestruzzo, è facilmente accessibile direttamente dalla via Roma e si trova a breve distanza dalla scala che conduce all'ingresso principale dell'edificio.

BENE N°6

Il bene, identificato al sub 3, costituisce un posto di pertinenza dell'abitazione identificata con il sub 16, anch'essa ricompresa nel presente lotto di vendita. La superficie del posto auto è di circa 10 mq ed è situato sulla sinistra rispetto all'ingresso dell'abitazione. L'area, pavimentata in calcestruzzo, è facilmente accessibile direttamente dalla via Roma e si trova a breve distanza dalla scala che conduce all'ingresso principale dell'edificio.



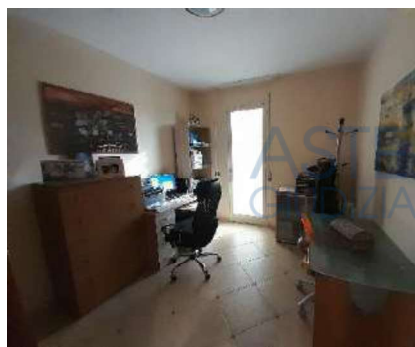
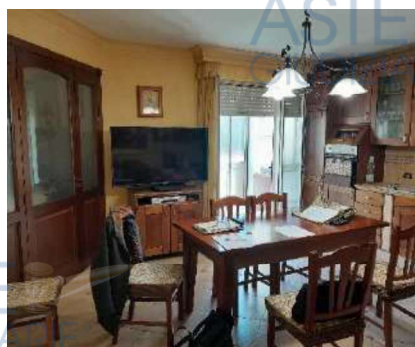
BENE N°7

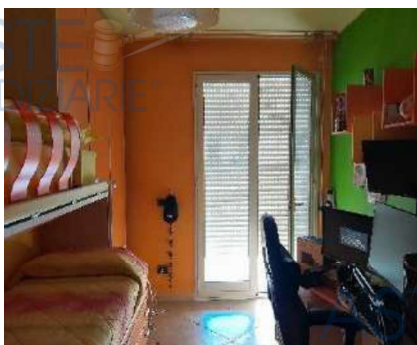
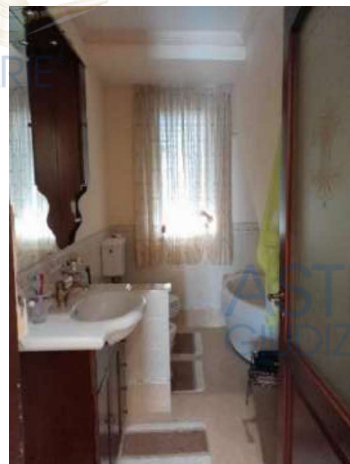
L'immobile si trova a Caccamo, in via Roma 147 (fg. 29, p.lla 1560, sub. 16), e si sviluppa su due livelli (secondo e sottotetto), accessibili al piano secondo tramite scala interna condominiale o ascensore. L'ingresso al condominio avviene attraverso un cancello vicino a dei locali ad uso ufficio/commerciale, seguito da un vialetto e un androne esterno. Da qui si accede al vano scala da cui è possibile prendere l'ascensore o imboccare le scale che conducono ai piani superiori.

Giunti al piano secondo, frontalmente alle scale, è presente la porta blindata che consente l'accesso all'abitazione in esame. Al primo livello dell'appartamento si viene accolti da un ampio e luminoso salone con terrazzo, il quale rappresenta il cuore della casa, caratterizzato da soffitto in cartongesso con faretti. La cucina in muratura, funzionale e ben organizzata, dispone di doppio ingresso e si collega a una veranda nella quale si è ricavata una seconda cucina ed una lavanderia. Il piano include inoltre uno studio, una camera matrimoniale con balcone, una piccola stanza, due bagni ben rifiniti e un ripostiglio.

Il secondo livello, è un sottotetto con altezza media pari a circa 1,90 m e dove si sono ricavati un ripostiglio spazioso, un'area versatile centrale utilizzabile secondo le esigenze e un bagno con doccia.

In generale, l'immobile si presenta in buone condizioni con una distribuzione degli spazi ottimali, che massimizza la funzionalità e il comfort degli ambienti. La luminosità è una caratteristica dominante, grazie alla presenza di ampie finestre, mentre il soffitto in cartongesso con faretti e la cura dei dettagli rendono ogni ambiente raffinato e accogliente. Inoltre, l'immobile è dotato di riscaldamento, alimentato da caldaia a gas metano, e impianto di climatizzazione. Le finiture sono caratterizzate da ottima manifattura e gradevoli al gusto. Le porte interne sono realizzate in legno massello e si presentano in ottimo stato. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.





STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N°1

Il posto auto è assegnato al proprietario esecutato.

BENE N°6

Il posto auto è assegnato al proprietario esecutato.

BENE N°7

L'immobile risulta occupato dal debitore, il sig. ***OMISSIS***, che lo abita unitamente ai propri famigliari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE 1:

Periodo	Proprietà	Atti			
		Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 17.06.1994 al 11.12.2000	***OMISSIS*** Sede in PALRMO (PA) Proprietà per 1/1	Dott. Enrico Maccarone	17.06.1994	7.152	
		Trascrizione			

	Fabbricato Fg 29 P.lla 1560 Sub. 2, precedentemente p.lla 1259	Presso	Data	Registro Gen.	Registro Part.
		AdE Palermo	22.06.1994	24466/17786	
Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Barabbino	11.12.2000	19706	
		Trascrizione			
Dal 11.12.2000 ad oggi	***OMISSIS*** Proprietà per 1/1 Fabbricato Fg 29 P.lla 1560 Sub. 2	Presso	Data	Registro Gen.	Registro Part.
		AdE Palermo	13.12.2000	47865/35272	

BENE 6:

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Barabbino	20.10.1997	16211	
		Trascrizione			
Dal 20.10.1997 al 16.09.2010	***OMISSIS*** Proprietà per 1/1 Fabbricato Fg 29 P.lla 1560 Sub. 3	Presso	Data	Registro Gen.	Registro Part.
		AdE Palermo	25.10.1997	33184/25140	
Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Barabbino	16.09.2010	29735	
		Trascrizione			
Dal 16.09.2010 ad oggi	***OMISSIS*** Proprietà per 1/1 Fabbricato Fg 29 P.lla 1560 Sub. 3	Presso	Data	Registro Gen.	Registro Part.
		AdE Palermo	20.09.2010	32820.1	

BENE 7:

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 20.10.1997 al 16.09.2010	***OMISSIS*** Proprietà per 1/1	Dott. Barabbino	20.10.1997	16211	
		Trascrizione			

	Fabbricato Fg 29 P.Ila 1560 Sub. 16 Precedentemente sub 11 e sub 12	Presso	Data	Registro Gen.	Registro Part.
		AdE Palermo	25.10.1997	33184/25140	
Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Barabbino	16.09.2010	29735	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Registro Gen.	Registro Part.
Dal 16.09.2010 ad oggi	***OMISSIS*** Proprietà per 1/1 Fabbricato Fg 29 P.Ila 1560 Sub. 16	AdE Palermo	20.09.2010	32820.1	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N°1

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***
Contro ***OMISSIS***

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***
Contro ***OMISSIS***
- **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 ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***

BENE N°6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria**
Iscritta il 20.09.2010 ai nn. 50071/10629
Importo: € 503.505,60 di cui € 251.752,82 per capitale
Derivate da concessione a garanzia di mutuo del 16.09.2010, durata 30 anni

A favore di ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***

- **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***

Contro ***OMISSIS***

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***

Contro ***OMISSIS***

- **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 ***OMISSIS***

Contro ***OMISSIS***

BENE N°7

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria**

Iscritta il 20.09.2010 ai nn. 50071/10629

Importo: € 503.505,60 di cui € 251.752,82 per capitale

Derivate da concessione a garanzia di mutuo del 16.09.2010, durata 30 anni

A favore di ***OMISSIS***

Contro ***OMISSIS***

- **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***

Contro ***OMISSIS***

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***

Contro ***OMISSIS***

- **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 ***OMISSIS***

Contro ***OMISSIS***

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 "B2 di Completamento" del Piano Regolatore Generale di Caccamo approvato con Decreto Assessoriale del 14.11.2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero complesso condominiale cui i beni fanno parte, è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n. 15/94 del 24.03.1994, successivamente volturata in favore del proprietario intervenuto con voltura n. 69 del 08.09.1994, rilasciati dalla Commissione Straordinaria per la Gestione del Comune di Caccamo. Quindi, dopo aver ottenuto una proroga sulla concessione sopra citata, Proroga Concessione Edilizia n.34/97, a seguito della quale si è raggiunta al definizione del piano terra, con Comunicazione Opere Interne ai sensi dell'art.9 della L.R. 37/85, sono stati completati anche i lavori al piano primo e secondo. Quindi, in data 14.07.2006 veniva rilasciata l'autorizzazione di abitabilità anche con riguardo all'abitazione di piano secondo, oggetto del presente pignoramento.

In merito ai beni indentificati con i numeri 1 e 6, non si evince alcuna difformità confrontando lo stato attuale dei luoghi con quanto riportato nelle planimetrie urbanistiche ufficiali. L'analisi della documentazione e il sopralluogo hanno confermato la corrispondenza tra la situazione reale e quella risultante dalle planimetrie, senza alcuna variazione o incongruenza.

Per quanto concerne il bene 7 confrontando lo stato dei luoghi con quanto riportato nei progetti assentiti, si rilevano le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni – alcune tramezzatura interne al piano secondo mostrano una posizione differente rispetto la planimetria allegata alla Comunicazione Opere Interne già citata.
- Realizzazione di una veranda chiusa – il portico ed una parte del balcone annesso alla cucina, sono stati chiusi con una struttura in alluminio e vetri ricavandone all'interno una seconda cucina, questa in muratura, ed una lavanderia.
- Realizzazione di una scala interna per l'accesso al piano sottotetto – nel corso del sopralluogo si è riscontrata la presenza di una scala che collega internamente il piano secondo con il piano sottotetto.
- Accessibilità sottotetto – esaminando gli elaborati annessi ai titoli edilizi rilasciati, è emerso che il sottotetto non era previsto come ambiente accessibile.

Per regolarizzare le difformità riscontrate, si dovrà intentare un'istanza per Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 e ss.mm.ii., per come recepito dall'art.17 della L.R. 16/2016,

chiedendo anche il parere di sussistenza delle opere strutturali e ciò in quanto per il collegamento del piano secondo col piano sottotetto sono state realizzate una scala in conglomerato cementizio armato ed è stato aperto un varco nel solaio di interpiano.

I costi in questa sede prevedibili per intentare la regolarizzazione delle difformità riscontrate ammontano ad € 7.000,00 comprensivi di oneri e competenze tecniche.

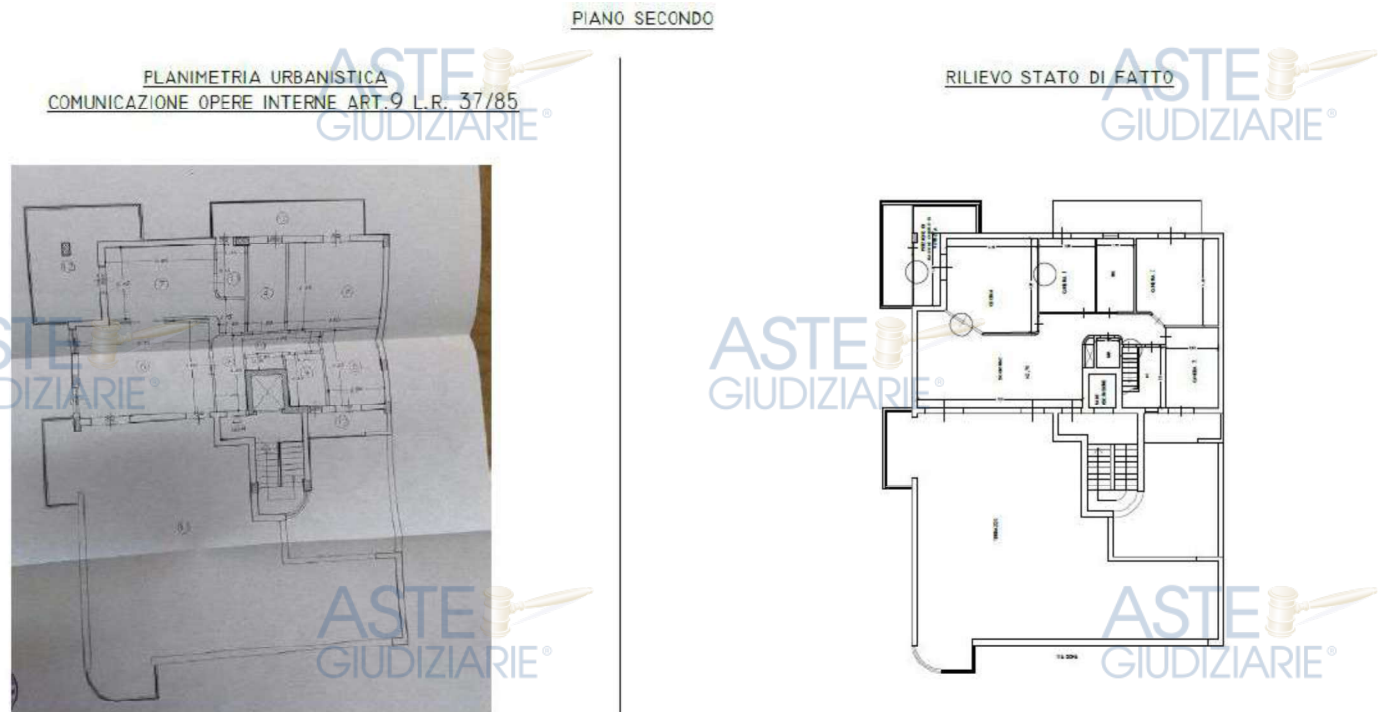


FIGURA 18 - PLANIMETRIA DI CONFRONTO RILIEVO DELLO STATO DI FATTO E STATO LEGITTIMO

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Con riferimento allo stabile condominiale, il debitore esecutato ha riferito che non vi è un condominio costituito e che le piccole spese di gestione vengono ripartite bonariamente tra i proprietari degli appartamenti che compongono l'edificio.

STIMA LOTTO UNO

Il lotto è così costituito:

- **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;
- **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;
- **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.

CRITERIO DI FORMAZIONE DEI LOTTI

Nella formazione del lotto si è tenuto conto che i beni nn. 1 e 6 sono posti auto, con vincolo di destinazione a servizio delle unità abitative componenti l'edificio e che essi possono diventare un elemento di apprezzamento per chi fosse interessato all'acquisto dell'abitazione di piano secondo. Una loro vendita separata dall'abitazione risulta, invece, improduttiva stante l'ampia disponibilità di parcheggi in zona. Da ciò ne consegue che i tre beni andranno venduti insieme per salvaguardare il valore complessivo del lotto.

STIMA DEL COMPENDIO

Il valore dell'immobile nello stato legittimo 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. Vista la variabilità del mercato immobiliare negli ultimi tempi, anche in funzione della crisi economica in atto, per la determinazione del prezzo a base di vendita si è effettuata una stima a valore di mercato col metodo sintetico, prendendo a riferimento i valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio nel secondo semestre del 2024. Prendendo le basi dai valori medi proposti dall'OMI, 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 Prestinenza 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 di sviluppo urbano del Comune di Caccamo, il valore unitario lordo proposto dall'OMI per "Abitazioni di tipo civile" è compreso tra 470÷700. Tenuto conto della recente epoca di costruzione e dello stato dell'immobile, si prenderanno le basi dal valore massimo tra quelli proposti e pari a 700,00 €/mq.

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

- $K1 = K2 = K3 = K4 = K6 = K7 = 1,00$
- $K5 = 0,90$ per tenere conto dell'incidenza negativa sul valore commerciale unitario prodotta da una superficie commerciale superiore ai 120 mq
- $K7 = 1,10$ per tenere conto della qualità delle finiture e l'ottimo stato in cui versa l'immobile

Il valore unitario così determinato risulta pari a:

$$€ 700,00 * 1 * 0,90 * 1,10 = 693,00 \text{ €/mq.}$$

Esaminando le attuali proposte di vendite di beni simili e prossimi a quello in esame, si è ricavato un prezzo medio di vendita pari a 900,00 €/mq.

Pertanto, mediando i valori sopra ricavati, si ottiene un valore commerciale unitario pari a € 796,50

In conformità a quanto disposto dal DPR 138/98 la superficie commerciale del lotto, così per come determinata nella sezione dedicata, è pari a 187,32 mq circa.

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

$$€ 796,50 \text{ €/mq} * 187,32 \text{ mq} = 149.200,38 \text{ €} \cong 150.000,00 \text{ €}$$

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	150.000	€
APE	- 200	€
Aggiornamenti catastali	- 500	€
Costi regolarizzazione urbanistica	- 7.000	€
Sub Totale a)	€ 142.300	€
Rischio assunto per mancata garanzia (15% di 201.200)	- 21.345	€

	Sub Totale b)	€ 120.955	€
Arrotondamento		45,00	€
	Valore Finale di Stima	€ 121.000	€

VALORE FINALE DI STIMA LOTTO UNO: € 121.000,00

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

ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente i seguenti elaborati e documenti.

LOTTO UNO

BENE N°1

01.01_Stralcio satellitare

01.02_Estr. di mappa

01.03_Sovrap. _EDM con Imm. satell.

01.04_PLN _catastale fg 29 p.lla 1560 sub 2

01.05_Doc. Fotografica beni 1-6

01.06_ Titolo di proprietà fg 29 p.lla 1560 sub 2

01.07_Tav_A_rilievo stato di fatto

01.08_Visura storica fg 29 p.lla 1560 sub 2

01.09_ Concessione edilizia n.7/243-92

01.10_Concessione edilizia n.15-94

01.11_Concessione di voltura n.69-1994

01.12_Proroga Concessione edilizia n.34-97

01.13_Aggiornamento ispezione ipotecaria ***OMISSIS***

01.14_Aggiornamento Ispezione ipotecaria ***OMISSIS***

BENE N°6

06.01_Stralcio satellitare

06.02_Estr. di mappa

06.03_Sovrap. _EDM con Imm. satell.

06.04_PLN _catastale fg 29 p.lla 1560 sub 3

06.05_Doc. Fotografica beni 1-6

06.06 Titolo di proprietà fg 29 p.lla 1560 sub 3-16

06.07_Tav_B_rilievo stato di fatto

06.08_Visura storica fg 29 p.lla 1560 sub 3

06.09_Concessione edilizia n.7/243-92

06.10_Concessione edilizia n. 15-94

06.11_Concessione di voltura n.69-1994

06.12_ Proroga Concessione edilizia n.34-97

06.13_Aggiornamento ispezione ipotecaria *OMISSIS*****

06.14_Aggiornamento Ispezione ipotecaria *OMISSIS*****

BENE N°7

07.01_Stralcio satellitare

07.02_Estr. di mappa

07.03_Sovrap. _EDM con Imm. satell.

07.04_PLN_catastale fg 29 p.lla 1560 sub 16

07.05_Doc. Fotografica

07.06_ Titolo di proprietà fg 29 p.la 1560 sub 3-16

07.07_Tav_C_rilievo stato di fatto_P2

07.08_Tav_D _rilievo stato di fatto_P3

07.09_Tav_E_Cfr pln cat. e stato luoghi_P.2

07.10_Tav_F_Cfr pln cat. e stato luoghi_P.3

07.11_Tav_G_Cfr pln urb. e stato luoghi_P2

07.12_Visura storica fg 29 p.la 1560 sub 16

07.13_Concessione edilizia n.7/243-92

07.14_Concessione edilizia n. 15-94

07.15 Concessione di voltura n.69-1994

07.16_Proroga Concessione edilizia n.34-97

07.17 Permessi di abitabilità n.14-2006

07.18_Elaborati opere interne

07.19_Geopoi

07.20 Aggiornamento Ispezione ipotecaria *OMISSIS*****

07.21_Aggiornamento ispezione ipotecaria *OMISSIS*****