

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Zaffuto Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2024 del R.G.E.

promossa da

**Amco Asset Management Company SRL**

Codice fiscale: 05828330638

Partita IVA: 05828330638

Via Santa Brigida

80133 - Napoli (NA)

contro

**Co.si.stra SRL**

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	4
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia .....	6
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta .....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 41/2024 del R.G.E.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10

All'udienza del 25/03/2024, il sottoscritto Per. Zaffuto Giovanni, con studio in Via Giuseppe Mulè, 9 - 90018 - Termini Imerese (PA), email gzaffuto@alice.it, PEC geologogiovannizaffuto@pec.it, Tel. 091 8141100, Fax 091 8141100, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Caccamo (PA) - Contrada Bosco

Trattasi di terreno destinato dal vigente PRG a Verde agricolo Zona "E" sottoposto anche al Vincolo Idrogeologico, catastalmente distinto dalla particella n° 253 del foglio di mappa n° 55 del catasto terreni.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Caccamo (PA) - Contrada Bosco

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### TITOLARITÀ

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

- Co.si.stra SRL (Proprietà 1/1)

Trattasi di Società Giuridica

#### CONFINI

La particella n° 253 confina ad Ovest con la particella n°357,, a Sud con la particella n° 242, ad Est con la particella n° 360 ed a Nord con la particella n° 351.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	62473,00 mq	62473,00 mq	1	62473,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>62473,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>62473,00 mq</b>		

Si precisa che l'estensione corretta della particella n° 253 del foglio di mappa n° 55 è pari a Mq. 62473,00.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

L'appezzamento di terreno di cui alla particella n° 253

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	55	253			T	4	62473,00	62473,00 mq				

**Corrispondenza catastale**

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

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'appezzamento di terreno ricade in area di Verde agricolo Zona "E" del vigente PRG del Comune di Caccamo.  
Altresì il terreno oggetto di stima, è soggetto al Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n° 3267 del 30 / 12 / 1923.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'appezzamento di terreno è in atto occupato da n° 4 capannoni con struttura portante in cemento armato precompresso.  
I suddetti manufatti appaiono non definiti nelle strutture ed in totale stato di abbandono almeno a far data dal 1988, come si desume dalla lettura dell'atto di Fusione mediante Incorporazione del 19/12/1989 alla pagina n° 9 rogato dal Notaio Porcelli Tommaso in Palermo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito  
Iscritto a Palermo il 17/11/2005  
Reg. gen. 63157 - Reg. part. 20374  
Quota: 1/1  
Importo: € 11.000.000,00  
Contro Co.si.stra SRL  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 5.500.000,00  
Spese: € 5.500.000,00  
Rogante: Notaio Messina Maria Angela  
Data: 14/11/2005  
N° repertorio: 7193  
N° raccolta: 2502

• **Ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto

Iscritto a Palermo il 17/12/2005

Reg. gen. 63158 - Reg. part. 20375

Quota: 1/1

Importo: € 4.000.000,00

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 2.000.000,00

Spese: € 2.000.000,00

Rogante: Notaio Messina Angela Maria

Data: 14/11/2005

N° repertorio: 7194

N° raccolta: 2503

**Trascrizioni**

• **Vebale di pignoramento**

Trascritto a Palermo il 06/03/2024

Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9003

Quota: 1/1

A favore di Amco Asset Management Company SRL

Contro Co.si.stra SRL

Formalità a carico della procedura

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

Per l'immobile oggetto di valutazione di stima, catastalmente distinto dalla particella n° 253 del foglio di mappa n° 55 del catasto terreni del Comune di Caccamo, è stato presentato progetto di realizzazione di n° 4 capannoni da destinare ad allevamento di suini, per il quale è stata rilasciata, da parte del Comune di Caccamo, Concessione di Esecuzione Opere n° 67/7140 del 11/11/1977.

I suddetti capannoni sono stati parzialmente realizzati. In atto, sui luoghi, è possibile riscontrare soltanto lo scheletro, costituito da travi e pilastri in cemento armato precompresso.

Le opere appaiono non definite e mancanti di ogni altro elemento sia architettonico (tompagni, tramezzi, intonaci, etc...) che impiantistico.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli immobili (capannoni) sono stati realizzati a seguito di regolare rilascio, da parte del Comune di Caccamo, di Concessione di Esecuzione Opere n° 67 / 7140 del 11711/1977.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Gli immobili sono in stato di TOTALE ABBANDONO, non sono definiti, sono privi dei muri di tombino ed di ogni altro elemento architettonico. La copertura è limitata ad alcune travi. In pratica è stata realizzata una trave ma non quella contigua.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli di natura condominiale in quanto trattasi di capannoni che avrebbero dovuto essere destinati all'allevamento di suini.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Si considera il lotto UNICO

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Caccamo (PA) - Contrada Bosco  
Trattasi di terreno destinato dal vigente PRG a Verde agricolo Zona "E" sottoposto anche al Vincolo Idrogeologico, catastalmente distinto dalla particella n° 253 del foglio di mappa n° 55 del catasto terreni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 253, Categoria T  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 332.500,00  
Come dettagliatamente riportato dalla Relazione tecnica di supporto alla Consulenza di valutazione di stima,

il valore dell'appezzamento di terreno deve essere depurato dell'importo relativo alla demolizione (€ 117566,37), di quello inerente il trasporto alla discarica del materiale di risulta (€ 68396,00) di quello attinente al trasporto di cui agli oneri di conferimento alla discarica (€ 129050,00) e dell'importo di regolarizzazione urbanistica (€ 800).

Operando tali detrazioni, il valore netto, depurato, dell'appezzamento di terreno, di cui alla particella n° 253 del foglio di mappa n° 55 del catasto terreni, ricadente nella Contrada Bosco del territorio comunale di Caccamo, di proprietà della Co.si.stra Srl, ammonta a complessivi € 16687,63.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Caccamo (PA) - Contrada Bosco	62473,00 mq	5,32 €/mq	€ 332.500,00	100,00%	€ 332.500,00
				Valore di stima:	€ 332.500,00

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 02/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Per. Zaffuto Giovanni

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Caccamo (PA) - Contrada Bosco

Trattasi di terreno destinato dal vigente PRG a Verde agricolo Zona "E" sottoposto anche al Vincolo Idrogeologico, catastalmente distinto dalla particella n° 253 del foglio di mappa n° 55 del catasto terreni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 253, Categoria T  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Per l'immobile oggetto di valutazione di stima, catastalmente distinto dalla particella n° 253 del foglio di mappa n° 55 del catasto terreni del Comune di Caccamo, è stato presentato progetto di realizzazione di n° 4 capannoni da destinare ad allevamento di suini, per il quale è stata rilasciata, da parte del Comune di Caccamo, Concessione di Esecuzione Opere n° 67/7140 del 11/11/1977. I suddetti capannoni sono stati parzialmente realizzati. In atto, sui luoghi, è possibile riscontrare soltanto lo scheletro, costituito da travi e pilastri in cemento armato precompresso. Le opere appaiono non definite e mancanti di ogni altro elemento sia architettonico (tompagni, tramezzi, intonaci, etc...) che impiantistico.



**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Caccamo (PA) - Contrada Bosco		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 253, Categoria T	<b>Superficie</b>	62473,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno destinato dal vigente PRG a Verde agricolo Zona "E" sottoposto anche al Vincolo Idrogeologico, catastalmente distinto dalla particella n° 253 del foglio di mappa n° 55 del catasto terreni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

