
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Salvatore Andrea Massaro nell'Esecuzione Immobiliare 30/2023 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

PERIZIA PER PUBBLICITÀ



*1. Prospetto via Michele Amari 27-29,
Caccamo (PA) [tra le linee bianche]*



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarietà.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2023 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 72.627,90	12



INCARICO

All'udienza del 26/05/2023, il sottoscritto arch. Salvatore Andrea Massaro, iscritto all'Ordine degli Architetti di Palermo al n. 1238, email sandreamassaro@gmail.com, PEC arch.s.andrea.massaro@pec.it, Tel. 091 8142122, Cell. 3461479292, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caccamo (PA) - Via Michele Amari nn. 27-29, piano T-1-2 e sovrastante terrazza parzialmente coperta (Coord. Geografiche: 37.933895415, 13.665612595)

DESCRIZIONE

Immobile costituente unica unità immobiliare adibita a civile abitazione, in Caccamo, Via Michele Amari con ingressi dai civici 27 e 29. Si sviluppa in 3 elevazioni fuori terra e sovrastante terrazza parzialmente coperta, prospiciente la via pubblica Michele Amari. L'edificio, in muratura di antico impianto, in buone condizioni di manutenzione, fa parte di un complesso edilizio a schiera con unico affaccio sulla via con orientamento Nord-Ovest. Detta strada ha una larghezza totale di mt. 6.95 di cui mt. 5.00 occupati dalla carreggiata a senso unico priva di segnalazione di parcheggi. Questi ultimi, di fatto, sono occupati in genere dai residenti. Nella zona sono presenti vari servizi privati e pubblici.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caccamo (PA) - Via Michele Amari nn. 27-29, piano T-1-2 e sovrastante terrazza parzialmente coperta



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 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **OMISSIS**
- **OMISSIS**

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

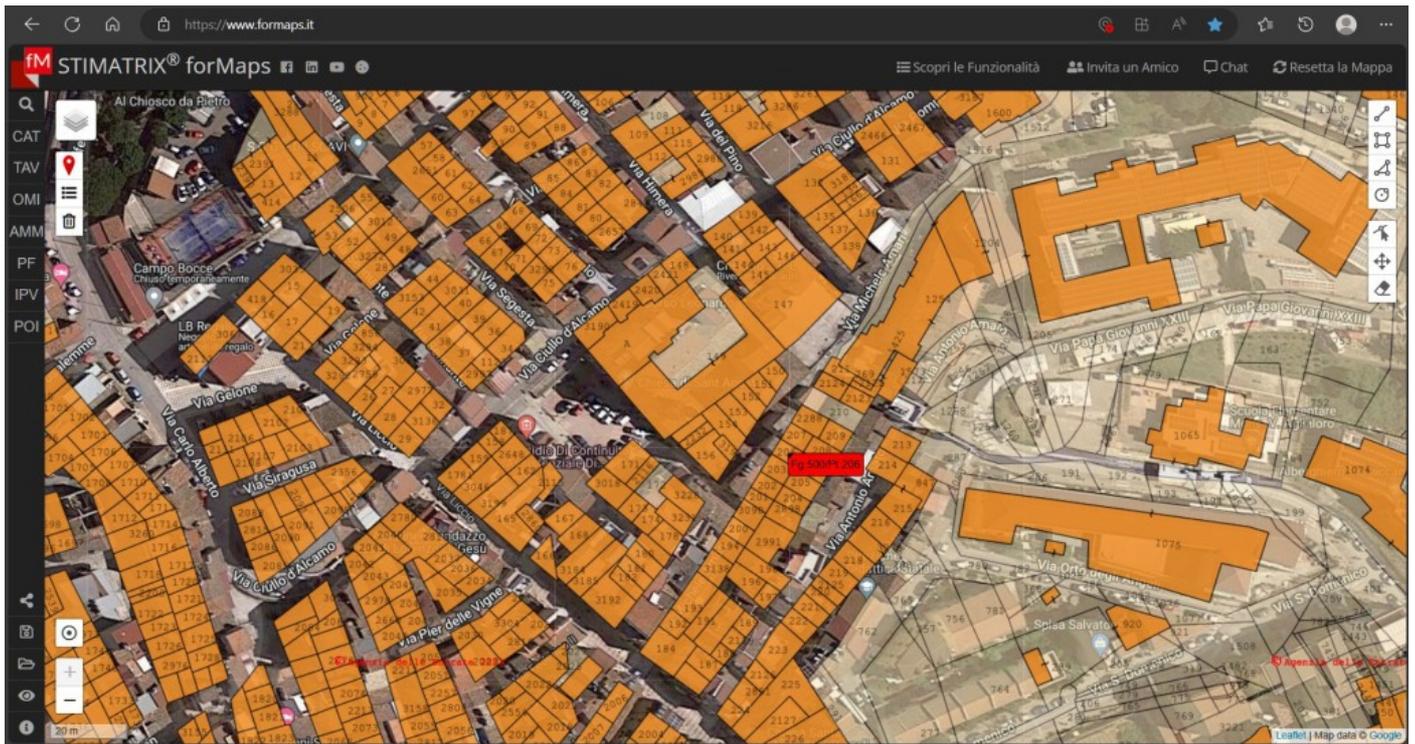
- **OMISSIS** (Proprietà 1/2)
- **OMISSIS** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'edificio confina: a Nord-Est con la particella 207; a Sud-Est con la particella 2121; a Sud-Ovest con la particella 203, tutte del Foglio di mappa catastale MU (o 500); a Nord-Ovest con la Via Michele Amari.





2. Ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	27,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	2,51 m	Terra
Abitazione	25,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	2,80 m	Primo
Abitazione	25,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,81 m	Secondo
Cameretta e vano scala	10,00 mq	14,00 mq	0,33	4,62 mq	2,11 m	Terzo
Terrazza	20,00 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	0,00 m	Terzo
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				114,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.





3. Via M. Amari, civici 27-29



4. Il piano terra



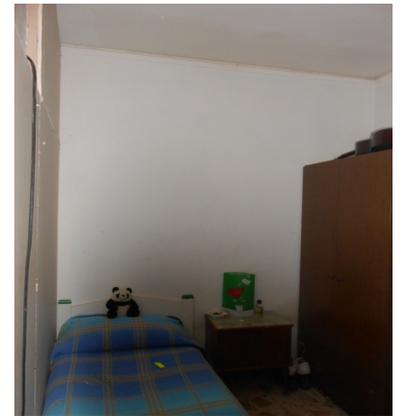
5. Il piano terra, angolo cucina



6. La scala interna



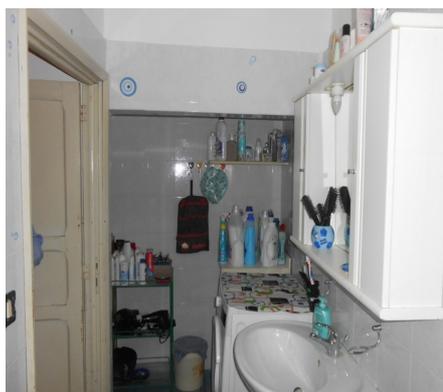
7. Camera al 1° piano



8. Cameretta al 1° piano



9. Il balconcino a petto al 1° piano, su Via Amari



10. Bagno al 1° piano



11. Angolo doccia al 1° piano





12. Camera 2° piano



13. Il balcone su via Amari, al 2° piano



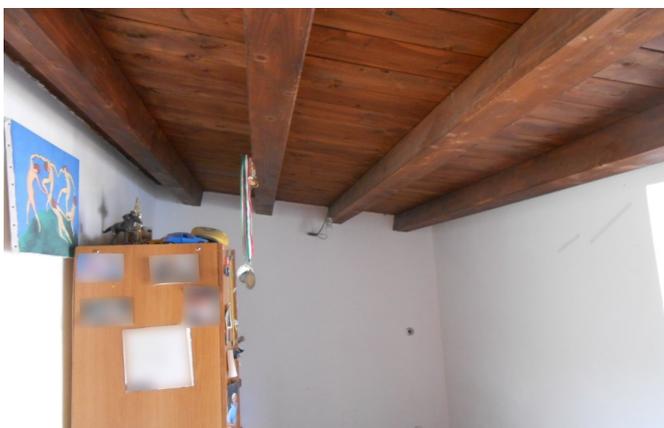
14. Doppio servizio al 2° piano



15. La scala interna dal 2° al 3° piano



16. La cameretta sottotetto al 3° piano [parzialmente abusivo] vista verso l'arrivo della scala interna. A sinistra si nota l'accesso alla terrazza



17. La cameretta sottotetto al 3° piano [parzialmente abusivo] vista dall'arrivo della scala. A destra si intravede l'accesso alla terrazza



18. La terrazza al 3° piano





19. La cameretta sottotetto al 3° piano, vista dalla terrazza.



20. Particolare della terrazza (a destra la copertura a tetto della scala di accesso al 3° piano)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/03/2002 al 25/09/2023	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 206, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 98 mq Rendita € 218,46 Piano T-1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	206	1		A4	5	4,5	98 mq	218,46 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



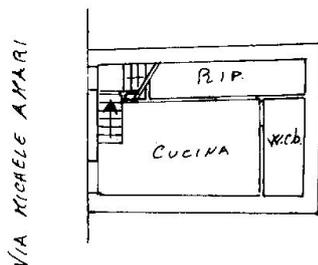
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Caccamo
Via Michele Amari _____ civ. 27-29

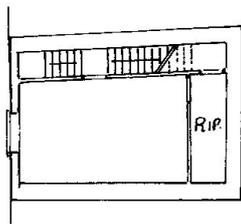
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: MU
Particella: 206
Subalterno: 1

Compilata da:
Alongi Giovanni
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Palermo N. 2704

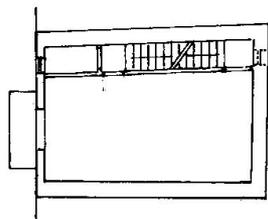
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
H = 2.70



PIANO PRIMO
H = 2.80



PIANO SECONDO
H = 2.80



STATO CONSERVATIVO

L'edificio è in buone condizioni conservative.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in muratura

Esposizione: Nord-Ovest

Altezza interna utile: PT mt 2.51; P1 mt 2.80; P2 MT 2.81; P3 (cameretta sottotetto) h min 1.96, max 2.26, media 2.11

Strutture verticali: Muratura

Solai: piani, tipologia non accertabile visivamente, presumibilmente in ferri a T e tavelloni

Copertura: a falde con travi in legno e tavolato a vista

Manto di copertura: Tegole in coppi, non coibentato

Pareti esterne ed interne: rivestimento esterno a intonaco non rifinito, interni a intonaco civile. Al piano 1 divisori in cartongesso non rifinito

Pavimentazione interna: segati di marmo, ceramica

Infissi esterni ed interni: Ante al battente in legno, porte tamburate

Scale: in marmo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Es. sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni, impianto allarme, ecc.

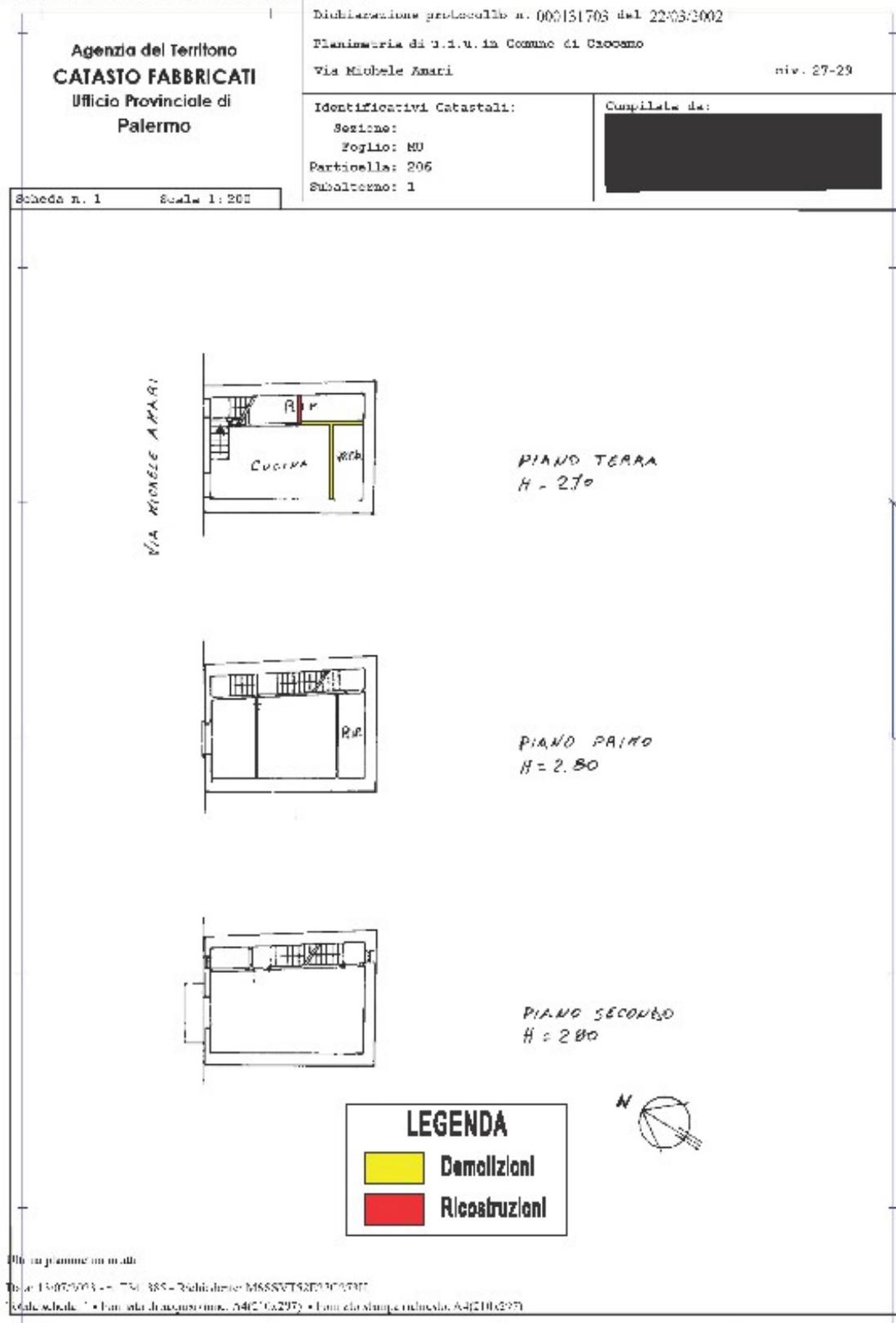
Cameretta sottotetto: in muratura con travi in legno e tavolato a vista

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta in possesso del debitore esecutato e della sua famiglia (Vedi allegato Verbale di primo accesso del Custode giudiziario del 14 luglio 2023).



Data: 13/07/2003 - 13.07.2003 - Richiede: MASSARO ANDREA



23. Planimetria catastale con evidenziazione delle difformità



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 31/01/2003	OMISSIS	Impianto meccanografico del 30/06/1987			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2003	OMISSIS	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	31/01/2003	8494	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il **OMISSIS**
Reg. gen. **OMISSIS** - Reg. part. **OMISSIS**
Quota: 1/1
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caccamo in data 02/10/2023 si evince che il fabbricato in oggetto identificato in catasto al foglio di mappa M.U. (500) part. 206, nel P.R.G. vigente approvato con decreto dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 977 IDRU del 14/11/2005 e D.P.R del 06/0 612001 n.380 così come adottato dalla Regione Siciliana con la legge Regionale n.16 del 10/08/2016, ricade in Zona B1 di completamento primo novecento.

(Vedi Certificato di destinazione urbanistica allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In data 15 luglio 2009 fu rilasciata dal Comune di Caccamo l'autorizzazione n. 60/2009 per "opere di manutenzione ordinaria

nell'immobile su descritto consistenti sostanzialmente in:

- . spicconatura dell'esistente strato di intonaco e successiva relativa ricostruzione;
- . ripristino della malta copriferro del balcone;
- . revisione del manto di copertura con sostituzione delle tegole esistente danneggiate;
- . sostituzione dell'esistente incannucciato della copertura con tavolato;
- . revisione del sistema di captazione e smaltimento delle acque di pioggia con sostituzione delle esistenti gronde e colonne pluviali;
- . sostituzione delle esistenti soglie dei balconi ;
- . applicazione sulle pareti esterne dello strato di finitura dell'intonaco con tonachina a base silicati;
- . coloritura delle esistenti ringhiere". (Vedi autorizzazione n. 60/2009 allegata.



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 idrico.

Dall'accesso agli atti del 02/10/2023 presso l'UTC del Comune di Caccamo, è emerso che dopo il rilascio dell'autorizzazione n. 60/2009 non seguì alcuna comunicazione di inizio né di fine lavori.

L'autorizzazione comunque non prevedeva la demolizione e ricostruzione del tetto a falda.

Come rilevato in sede di sopralluogo del 14/07/2023 e come riportato nei grafici allegati, i lavori nel tetto furono eseguiti in difformità alla autorizzazione n. 60/2009 demolendo la vecchia falda e ricostruendola parzialmente lasciando scoperta, a terrazza piana, una parte del solaio sottostante. La parte di falda parzialmente ricostruita ha determinato la formazione di un piccolo vano non abitabile (sottotetto) che consente l'accesso alla terrazza. Il vano sottotetto ha un'altezza minima interna, alla gronda, di mt 1,96 e una altezza massima interna, al colmo, di mt 2,26.

Gli abusi commessi per la demolizione della preesistente copertura a falda e la realizzazione delle pareti perimetrali del vano sottotetto per l'accesso alla terrazza, oltre alla diversa distribuzione interna la piano terra e al primo piano, possono essere sanati con una SCIA in sanatoria che prevede una ammenda di € 516,00 e al doppio (perché in sanatoria) del 5% del costo di costruzione derivato da specifico computo metrico delle opere relative al tetto. Per tale costo doppio di costruzione, l'ammenda relativa, la variazione catastale conseguente, e le spese tecniche, e le dichiarazioni di conformità mancanti relativi agli impianti, si stima un importo complessivo e approssimativo di € 4.000,00. Tale importo sarà dedotto dal valore dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caccamo (PA) - Via Michele Amari nn. 27-29, piano T-1-2 e sovrastante terrazza parzialmente coperta

Immobile costituente unica unità immobiliare adibita a civile abitazione, in Caccamo, Via Michele Amari con ingressi dai civici 27 e 29. Si sviluppa in 3 elevazioni fuori terra e sovrastante terrazza parzialmente coperta, prospiciente la via pubblica Michele Amari. L'edificio, in muratura di antico impianto, in buone condizioni di manutenzione, fa parte di un complesso edilizio a schiera con unico affaccio sulla via con orientamento Nord-Ovest. Detta strada ha una larghezza totale di mt. 6.95 di cui mt. 5.00 occupati dalla carreggiata a senso unico



priva di segnalazione di parcheggi. Questi ultimi, di fatto, sono occupati in genere dai residenti. Nella zona sono presenti vari servizi privati e pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 206, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 76.627,90

Vedi Quotazioni OMI semestre 2/2022

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Caccamo (PA) - Via Michele Amari nn. 27- 29, piano T-1-2 e sovrastante terrazza parzialmente coperta	114,37 mq	670,00 €/mq	€ 76.627,90	100,00%	€ 76.627,90
				Valore di stima:	€ 76.627,90

Valore di stima: € 76.627,90

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 72.627,90

§

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in evasione del ricevuto incarico e si firma,

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. S.Andrea Massaro

Termini Imerese, li 31/10/2023



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caccamo (PA) - Via Michele Amari nn. 27-29, piano T-1-2 e sovrastante terrazza parzialmente coperta

Immobile costituente unica unità immobiliare adibita a civile abitazione, in Caccamo, Via Michele Amari con ingressi dai civici 27 e 29. Si sviluppa in 3 elevazioni fuori terra e sovrastante terrazza parzialmente coperta, prospiciente la via pubblica Michele Amari. L'edificio, in muratura di antico impianto, in buone condizioni di manutenzione, fa parte di un complesso edilizio a schiera con unico affaccio sulla via con orientamento Nord-Ovest. Detta strada ha una larghezza totale di mt. 6.95 di cui mt. 5.00 occupati dalla carreggiata a senso unico priva di segnalazione di parcheggi. Questi ultimi, di fatto, sono occupati in genere dai residenti. Nella zona sono presenti vari servizi privati e pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 206, Sub. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caccamo in data 02/10/2023 si evince che il fabbricato in oggetto identificato in catasto al foglio di mappa M.U. (500) part. 206, nel P.R.G. vigente approvato con decreto dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 977 IDRU del 14/11/2005 e D.P.R del 06/0 612001 n.380 così come adottato dalla Regione Siciliana con la legge Regionale n.16 del 10/08/2016, ricade in Zona B1 di completamento primo novecento. (Vedi Certificato di destinazione urbanistica allegato).

Prezzo base d'asta: € 72.627,90



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.627,90

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Caccamo (PA) - Via Michele Amari nn. 27-29, piano T-1-2 e sovrastante terrazza parzialmente coperta		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 206, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	114,37 mq
Stato conservativo:	L'edificio è in buone condizioni conservative.		
Descrizione:	Immobile costituente unica unità immobiliare adibita a civile abitazione, in Caccamo, Via Michele Amari con ingressi dai civici 27 e 29. Si sviluppa in 3 elevazioni fuori terra e sovrastante terrazza parzialmente coperta, prospiciente la via pubblica Michele Amari. L'edificio, in muratura di antico impianto, in buone condizioni di manutenzione, fa parte di un complesso edilizio a schiera con unico affaccio sulla via con orientamento Nord-Ovest. Detta strada ha una larghezza totale di mt. 6.95 di cui mt. 5.00 occupati dalla carreggiata a senso unico priva di segnalazione di parcheggi. Questi ultimi, di fatto, sono occupati in genere dai residenti. Nella zona sono presenti vari servizi privati e pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta in possesso del debitore esecutato e della sua famiglia (Vedi allegato Verbale di primo accesso del Custode giudiziario del 14 luglio 2023).		

