

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ciacci Gualtiero, nell'Esecuzione Immobiliare 126/2021 del R.G.E.  
promossa da

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**LOTTO 1**



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Lotto 1 .....	4
Descrizione .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti .....	13
<b>Lotto 1</b> .....	13
Riepilogo bando d'asta .....	16
<b>Lotto 1</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2021 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 13.204,40</b> .....	17



## INCARICO

---

In data 17/06/2021, il sottoscritto Arch. Ciacci Gualtiero, con studio in Via Mariano Stabile, 241 - 90100 - Palermo (PA), email studioarchciacci@gmail.com, PEC gualtiero.ciacci@archiworldpec.it, Tel. 091 325892, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - via Europa, 1, edificio A, scala A, piano T (Coord. Geografiche: 37°55'38.40"N 13°40'8.54"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Caccamo (PA) - via Europa, 1 (Coord. Geografiche: 37°55'37.74"N 13°40'9.05"E)

Considerato che i beni pignorati consistono in un appartamento avente come pertinenza una cantina ed un box auto ubicato in un edificio limitrofo si prevedono due lotti di vendita.



# LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - via Europa, 1, edificio A, scala A, piano T

## DESCRIZIONE

---

L'immobile consiste in un appartamento posto al piano terra di una palazzina a quattro elevazioni fuori terra più un piano seminterrato ubicato nella via Europa n. 1; l'appartamento ha come pertinenza una cantina ubicata al piano seminterrato ed un posto auto sul piazzale antistante l'ingresso. La via si trova in una zona di nuovo sviluppo leggermente fuori il centro abitato di Caccamo caratterizzata dalla presenza di palazzine a 3-4 elevazioni fuori terra realizzate circa 20 anni fa e zone a verde ancora non antropizzate (All. 1 - vista dal satellite). La zona è provvista di servizi primari e secondari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

## 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:

- XXXXXXXXXXX (Proprietà superficiaria 1/4)

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

- XXXXXXXXXXX (Proprietà superficiaria 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'appartamento confina a nord, est ed ovest con corte comune ed a sud con scala condominiale e con appartamento sub 3 di proprietà XXXXXXXXXXX. La cantina confina a sud e nord con cantine di altra proprietà, ad est con terrapieno ed a sud con corridoio di accesso.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,00 mq	124,00 mq	1,00	124,00 mq	2,80 m	terra
Balcone scoperto	18,00 mq	18,00 mq	0,25	3,58 mq	3,10 m	terra
Cantina	8,20 mq	8,30 mq	0,20	1,66 mq	0,00 m	seminterrato
Posto auto scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,10	0,50 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>129,74 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>129,74 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1993 al 06/06/2002		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 468, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 138 mq Rendita € 537,12 Piano T-S1
Dal 06/06/2002 al 25/05/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 468, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 138 mq Rendita € 537,12 Piano T-S1

I titolari catastali NON CORRISPONDONO a quelli reali non essendo stata effettuata la voltura alla morte di XXXXXXXXXXXX.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	468	4		A2	4	6,5 vani	138 mq	537,12 €	T-S1	



## **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Operando un confronto tra la planimetria catastale dell'appartamento (All. 3) e la planimetria rilevata in sede di operazioni peritali (All. 2) è emersa una difformità consistente nella chiusura con veranda di parte del balcone ubicato sul prospetto est e nella realizzazione di un muro basso nella zona cucina. L'allegato 4 riporta la planimetria con evidenziate le difformità.

Riguardo la cantina non sono state rilevate difformità.

Inoltre va segnalato che l'immobile è attualmente intestato al defunto XXXXXXXXXXXXX pertanto si dovrà provvedere ad effettuare la voltura catastale.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale occorre presentare un DOCFA per ampliamento per un costo pari ad € 800,00 comprensiva di diritti mentre per la voltura il costo è di € 200,00.

## **PRECISAZIONI**

---

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

## **PATTI**

---

L'appartamento risulta ad oggi nella disponibilità dell'esecutato il quale ha rappresentato che altri soggetti sono in possesso delle chiavi per accedere all'interno mentre non ha accesso alla cantina di piano seminterrato le cui chiavi sono in possesso dei coeredi.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile risulta in buono stato di conservazione.

## **PARTI COMUNI**

---

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale ed ha in comune con gli altri appartamenti che compongono la palazzina le parti dell'edificio ad uso comune (scale, strutture, spazi esterni, ecc...).

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---



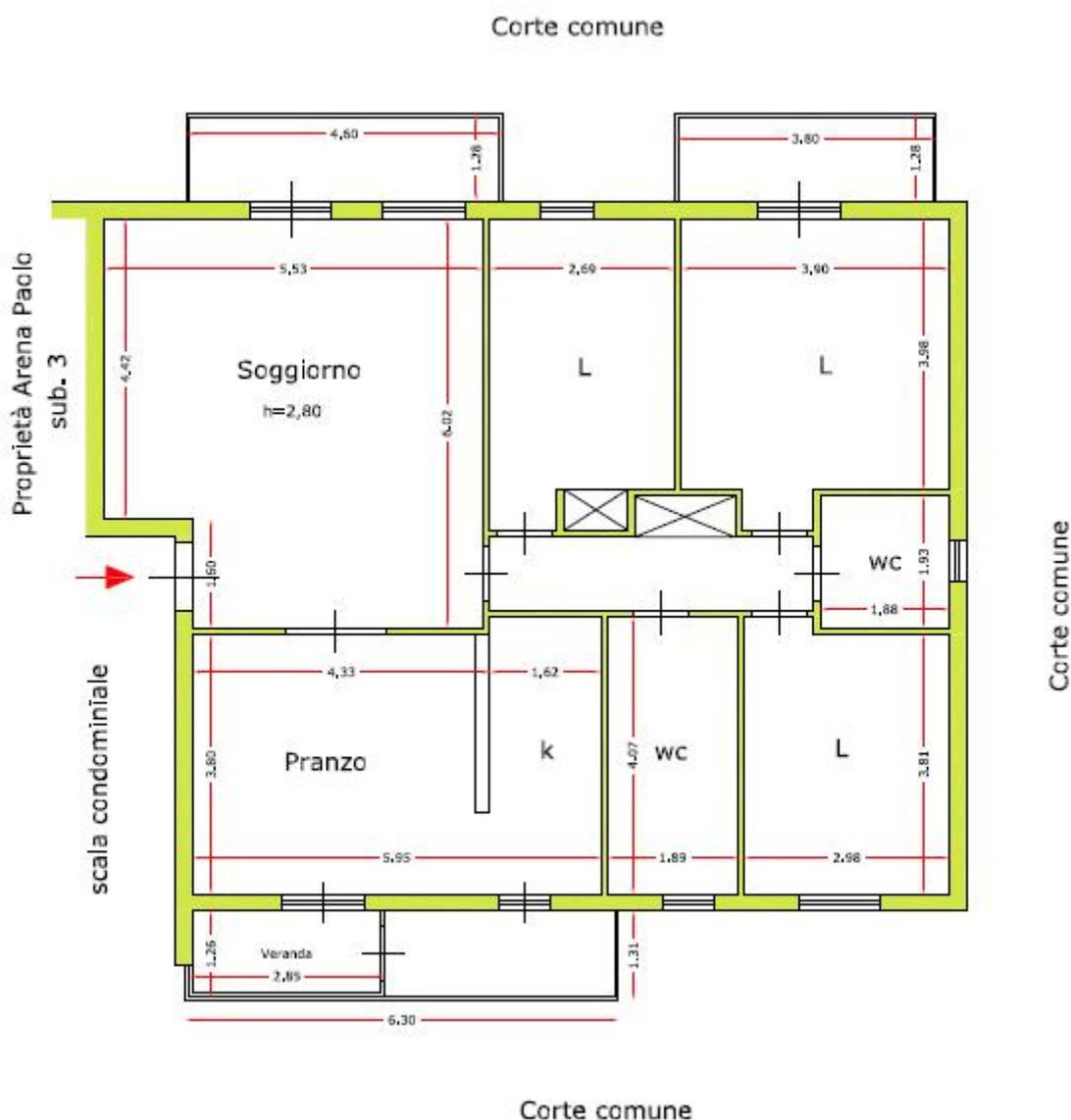
L'immobile consiste in un appartamento posto al piano terra di una palazzina a quattro elevazioni fuori terra con struttura in c.a.; i prospetti della palazzina sono intonacati con finitura con tonachino colorato.

L'accesso all'appartamento avviene dalla scala condominiale all'interno si compone di un ingresso/soggiorno, tre camera, una cucina/pranzo e due servizi igienici; l'altezza interna degli ambienti è di 2,80 m. Riguardo le finiture interne i pavimenti sono in ceramica, le pareti sono rifinite con idropittura, i due servizi igienici presentano pareti rivestite in ceramica e sono forniti di 3 pezzi sanitari (vaso, lavabo e bidet) oltre doccia (wc di servizio) e vasca (wc principale). Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con sistema oscurate in persiane sempre di plastica.

Per la parte impiantistica l'appartamento presenta impianto idrico, termico ed elettrico di tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia ubicata nella parte di balcone chiuso a veranda e piastre interne in alluminio. Tutti gli impianti sono privi di dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008.

L'appartamento si presenta in buone condizioni.

L'allegato 5 alla relazione riporta il rilievo fotografico del bene eseguito in occasione del sopralluogo.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta ad oggi nella disponibilità dell'esecutato il quale ha rappresentato che gli altri coeredi sono in possesso delle chiavi per accedere all'interno mentre non ha accesso alla cantina di piano seminterrato le cui chiavi sono in possesso dei coeredi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/1993 al 19/06/2002		<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Agostino Grimaldi	10/02/1993	24870	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			93	6959	5264
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Termini Imerese	25/02/1993	229			
Dal 19/06/2002 al 02/08/2018		<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Agostino Grimaldi	19/06/2002	24870	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	25/06/2002	24211	18627
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/08/2018 al 25/05/2022		<b>Successione in morte di XXXXXXXXXXXXX</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo  
Iscritto a Palermo il 09/12/1989  
Reg. gen. 49956 - Reg. part. 7164  
Importo: € 102.910.142,25  
A favore di
- **Ipoteca legale** derivante da Titoli  
Iscritto a Palermo il 11/03/2010  
Reg. gen. 16126 - Reg. part. 4604  
Importo: € 19.436,58  
A favore di  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Note: L'ipoteca è stata erroneamente iscritta su tutta l'unità immobiliare
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Termini Imerese il 08/10/2018  
Reg. gen. 37522 - Reg. part. 5169  
Importo: € 12.911,42  
A favore di  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiunti  
Iscritto a Termini Imerese il 30/11/2020  
Reg. gen. 49372 - Reg. part. 4873  
Importo: € 15.000,00  
A favore di  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Termini Imerese il 05/10/2021  
Reg. gen. 45147 - Reg. part. 350  
A favore di  
Contro XXX

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Con PEC inviate al Comune di Caccamo in data 11/05/2022 è stata chiesta la presa visione delle pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di stima; la presa visione delle pratiche è stata eseguita in data



01/06/22.

A seguito della presa visione sono state visionate e tratte copia delle seguenti pratiche edilizie:

1) Concessione edilizia n° 793/10946/4345 del 21/04/1989 rilasciata alla sig.ra Innati Fortunata nata a Vicari (PA) il 08/10/1945 per la costruzione di n. 15 alloggi sociali e relativi locali accessori da realizzare in due palazzine A e B a tre elevazioni f.t. oltre il piano cantinato (All. 6).

2) Concessione edilizia in variante n° 793/10946/4345/16206 del 24/01/1990 con grafici allegati relativa all'autorizzazione allo scarico relativa alla variante dei lavori di costruzione di n. 15 alloggi già autorizzati con la concessione n° 793/10946/4345 (All. 7);

3) Permesso di abitabilità e di uso del 05/02/1993 relativo alla concessione edilizia n° 793/10946/4345 e successiva variante n° 793/10946/4345/16206 (All. 8).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile 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 risulta agibile.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico come riportato nel certificato di abitabilità e di uso.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Operando un confronto tra la planimetria rilevata in sede di operazioni peritali (All. 2) e la planimetria allegata alla concessione edilizia in variante n° 793/10946/4345/16206 (All. 7), le stesse non coincidono per una diversa distribuzione degli spazi interni e per la realizzazione della veranda sul balcone del prospetto est; le difformità sono graficizzate nell'allegato 9.

Tali difformità non si configurano come abusi edilizi in quanto le variazioni alle tramezzature interne rientrano tra le opere previste dall'art. 9 della legge regionale n° 37 del 1985 che non considera tali interventi abusivi in quanto non comportano aumento della superficie utile dell'appartamento, variazione del numero di unità immobiliari, modifica dei rapporti ottimali di aerazione ed illuminazione e modifica della sagoma esterna dell'edificio. Riguardo la chiusura della veranda la stessa non consiste in un abuso in quanto struttura precaria facilmente rimovibile.

Le difformità interne riscontrate, potranno essere regolarizzate mediante presentazione di CILA tardiva ai sensi dell'art. 6, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana. Riguardo la chiusura della veranda la stessa potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 20 comma 3 della L.R. n° 4 del 16/04/2003 col pagamento di una oblazione.

I costi per definire le difformità riscontrate comprendenti le spese tecniche, le oblazioni ed i diritti di segreteria si possono quantificare in € 3.000,00.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In sede di operazioni peritali l'esecutato ha dichiarato che non esiste un condominio e che la spesa annuale per l'appartamento è pari a circa 120 € per la pulizia della scala e per la luce. Gli importi vengono raccolti da un condomino che provvede al pagamento dei servizi.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Considerato che i beni pignorati consistono in un appartamento avente come pertinenza una cantina ed un box auto ubicato in un edificio limitrofo si prevedono due lotti di vendita.

Il più "probabile" valore venale del bene si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo. In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima: il metodo di stima sintetico ed il metodo di stima analitico.

Il Metodo Sintetico corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore di mercato del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards il "Valore di Mercato" è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Il Metodo Analitico (Income Approach) corrisponde alla Stima per Capitalizzazione di Reddito, che si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre; il valore viene calcolato dividendo il reddito annuo che il bene può produrre per un saggio di capitalizzazione (direct capitalization). La stima del reddito si svolge nel mercato, mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato. Al Reddito Lordo così determinato andranno detratte le spese ed i costi di gestione determinando il Reddito Netto, a quest'ultimo si applicherà il saggio di capitalizzazione vigente alla data della stima. Il Saggio di Capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile: il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Tuttavia la sua espressione numerica e i compiti assolti nell'income approach lo pongono in relazione diretta con il saggio di interesse e con altri saggi di rendimento.

Nel nostro caso trattandosi di valutare il diritto di superficie il bene non può essere ritenuto suscettibile di un mercato immobiliare ordinario. Pertanto non risulta possibile determinare il più probabile valore di mercato con il metodo sintetico. Il valore del diritto di superficie viene di conseguenza determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima, assumendo come dato fondamentale la durata a tempo determinato del diritto di superficie.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia di diritto, adottare il **metodo di stima analitico**.

Nel caso in oggetto, trattandosi di valutare la proprietà superficiale, per il calcolo si applicherà la seguente formula:

$$R_n \times ((q^{n-1}) / (r * q^n))$$

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - via Europa, 1, edificio A, scala A, piano T  
L'immobile consiste in un appartamento posto al piano terra di una palazzina a quattro elevazioni fuori terra più un piano seminterrato ubicato nella via Europa n. 1; l'appartamento ha come pertinenza una cantina ubicata al piano seminterrato ed un posto auto sul piazzale antistante l'ingresso. La via si trova in una zona di nuovo sviluppo leggermente fuori il centro abitato di Caccamo caratterizzata dalla presenza di palazzine a 3-4 elevazioni fuori terra realizzate circa 20 anni fa e zone a verde ancora non antropizzate. La zona è provvista di servizi primari e secondari.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 468, Sub. 4, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di superficie Proprietà (1/4)  
Valore di stima del bene: € 14.952,53



Per la valutazione della proprietà superficiaria si applica la seguente formula  
 $Rn \times ((q^n - 1) / (r \times q^n))$

$Rn$  = Reddito netto desumibile dalle tabelle OMI

$r$  = tasso di capitalizzazione

$n$  = durata residua del diritto di superficie

$q = 1 + r$

dove  $r = 3\%$ ;  $n = 64$  anni;  $q = 1,03$

La durata residua del diritto di superficie è stata desunta dalla relazione notarile allegata agli atti dalla quale risulta che con atto di assegnazione del Comune di Caccamo ricevuto dal notaio A. Grimaldi in data 02/02/1987 il Comune concedeva alla Cooperativa Edilizia San Nicasio a.r.l. il diritto di superficie per anni 99 rinnovabile alla scadenza del lotto III del Piano di Zona destinato all'edilizia residenziale, in catasto Foglio di mappa 32, part. 467 e 468. Tenuto conto che l'estinzione teorica del diritto di superficie avverrà nel 2086 (1987 + 99) e che siamo nel 2022 il valore  $n$  è pari a 64 (2086-2022).

Per determinare il Reddito Netto ( $Rn$ ) occorre determinare il canone di locazione annuo che l'appartamento può produrre (Reddito Lordo), a cui verrà applicato un abbattimento che tiene conto dei costi di manutenzione, dello stato di possesso, di sfitti, insolvenze, tasse e di tutti quei costi a carico della proprietà (globalmente si attesta ad una percentuale pari al 15% del Reddito Lordo) così da ottenere il Reddito Netto.

Per la determinazione del Reddito Lordo sono stati consultati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi al 2° semestre 2021 per il comune di Caccamo e per la zona "Periferica/Zona sviluppo Centro Urbano" per la tipologia edilizia "Abitazione di tipo civile" (All. 10); le tabelle prevedono i valori di Locazione (€/mq-mese) con un parametro minimo pari a 1,4 €/mq-mese ed uno massimo pari a 1,6 per uno stato conservativo del bene "Normale". Considerato il buono stato di manutenzione dell'appartamento, appare congruo adottare un parametro di Locazione pari a 1,6 €/mq-mese.

Reddito annuo lordo

1,6 €/mq-mese x mq 129,74 x 12 = € 2.491

Reddito annuo netto = € 2.491 - 15% = € 2.117

Valore diritto superficie

$Rn \times ((q^n - 1) / (r \times q^n)) = € 2.117 \times ((1,03^{64} - 1) / (0,03 \times 1,03^{64})) = € 59.805,00$

Dividendo il valore del diritto di superficie dell'appartamento per la superficie dello stesso si ottiene il parametro €: € 59.805,00 : mq 129,74 = **461 €/mq**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Caccamo (PA) - via Europa, 1, edificio A, scala A, piano T	129,74 mq	461,00 €/mq	€ 59.810,14	25,00%	€ 14.952,53
				Valore di stima:	€ 14.952,53



Valore di stima: € 14.952,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (25% di € 4.000,00)	1000,00	€
Deprezzamento per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile	5,00	%

**Valore finale di stima: € 13.204,40**

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.

Palermo, li 06/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ciacci Gualtiero

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Vista satellite
- ✓ N° 2 Planimetria di rilievo
- ✓ N° 3 Catastali
- ✓ N° 4 Difformità catastali
- ✓ N° 5 Foto lotto 1
- ✓ N° 6 Concessione 793-10946-4345 del 21-04-1989
- ✓ N° 7 Variante alla concessione 793 del 24-01-1990
- ✓ N° 8 Abitabilità n. 793 del 05-02-1993
- ✓ N° 9 Difformità edilizie
- ✓ N° 10 OMI 2^ 2021



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - via Europa, 1, edificio A, scala A, piano T  
L'immobile consiste in un appartamento posto al piano terra di una palazzina a quattro elevazioni fuori terra più un piano seminterrato ubicato nella via Europa n. 1; l'appartamento ha come pertinenza una cantina ubicata al piano seminterrato ed un posto auto sul piazzale antistante l'ingresso. La via si trova in una zona di nuovo sviluppo leggermente fuori il centro abitato di Caccamo caratterizzata dalla presenza di palazzine a 3-4 elevazioni fuori terra realizzate circa 20 anni fa e zone a verde ancora non antropizzate (All. X - vista dal satellite). La zona è provvista di servizi primari e secondari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 468, Sub. 4, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di superficie Proprietà (1/4). L'appartamento è stato dichiarato abitabile con certificato rilasciato dal Comune di Caccamo il 05/02/1993.

**Prezzo base d'asta: € 13.204,40**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 126/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.204,40**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Caccamo (PA) - via Europa, 1, edificio A, scala A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 468, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	129,74 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile consiste in un appartamento posto al piano terra di una palazzina a quattro elevazioni fuori terra più un piano seminterrato ubicato nella via Europa n. 1; l'appartamento ha come pertinenza una cantina ubicata al piano seminterrato ed un posto auto sul piazzale antistante l'ingresso. La via si trova in una zona di nuovo sviluppo leggermente fuori il centro abitato di Caccamo caratterizzata dalla presenza di palazzine a 3-4 elevazioni fuori terra realizzate circa 20 anni fa e zone a verde ancora non antropizzate (All. X - vista dal satellite). La zona è provvista di servizi primari e secondari.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'appartamento risulta ad oggi nella disponibilità dell'esecutato il quale ha rappresentato che altri soggetti sono in possesso delle chiavi per accedere all'interno mentre non ha accesso alla cantina di piano seminterrato le cui chiavi sono in possesso dei coeredi.		



---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ciacci Gualtiero, nell'Esecuzione Immobiliare 126/2021 del R.G.E.  
promossa da

contro

**XXXXXXXXXXXX**

*Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX*

**LOTTO 2**



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Lotto 2 .....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	7
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	100
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
<b>Lotto 2</b> .....	12
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto 2</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2021 del R.G.E.....	16
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 4.298,75</b> .....	16



## INCARICO

---

In data 17/06/2021, il sottoscritto Arch. Ciacci Gualtiero, con studio in Via Mariano Stabile, 241 - 90100 - Palermo (PA), email studioarchciacci@gmail.com, PEC gualtiero.ciacci@archiworldpec.it, Tel. 091 325892, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - via Europa, 1, edificio A, scala A, piano T (Coord. Geografiche: 37°55'38.40"N 13°40'8.54"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Caccamo (PA) - via Europa, 1 (Coord. Geografiche: 37°55'37.74"N 13°40'9.05"E)

Considerato che i beni pignorati consistono in un appartamento avente come pertinenza una cantina ed un garage ubicato in un edificio limitrofo si prevedono due lotti di vendita.



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Caccamo (PA) - via Europa, 1

## DESCRIZIONE

---

L'immobile consiste in un garage ubicato in contrada Carmine nella via Europa n. 1; la via si trova in una zona di nuovo sviluppo leggermente fuori il centro abitato di Caccamo caratterizzata dalla presenza di palazzine a 3-4 elevazioni fuori terra realizzate circa 20 anni fa e zone a verde ancora non antropizzate (All. 1 - vista dal satellite). La zona è provvista di servizi primari e secondari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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:

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà superficiaria 1/2)

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà superficiaria 1/2)

## CONFINI

---

Il box confina a nord ed est con corte comune mentre a sud ed ovest con altra proprietà.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	3,45 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2000 al 06/06/2002		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 468, Sub. 16 Categoria C6 Cl.9 Superficie catastale 20 mq lita € 3.718,00 o T
Dal 06/06/2002 al 25/05/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 468, Sub. 16 Categoria C6 Cl.9 Superficie catastale 20 mq Rendita € 3.718,00 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	468	16		C6	9		20 mq	3718 €	T	

### Corrispondenza catastale

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



Operando un confronto tra la planimetria catastale (All. 3) e la planimetria rilevata in sede di operazioni peritali (All. 2) non sono emerse difformità.

## PRECISAZIONI

---

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

## PATTI

---

Il box non risulta nella disponibilità dell'esecutato.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta in buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale ed ha in comune con gli immobili che compongono la palazzina le parti dell'edificio ad uso comune (strutture, spazi esterni, ecc...).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

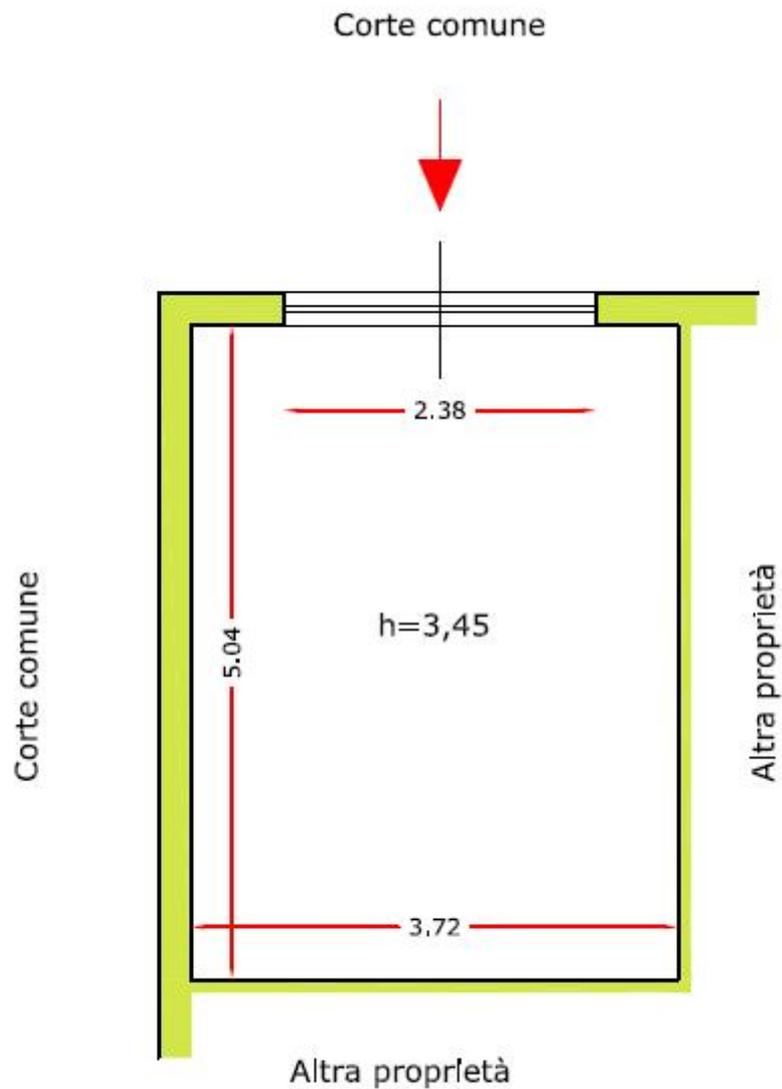
L'immobile consiste in un garage posto al piano terra di una palazzina a quattro elevazioni fuori terra con struttura in c.a.; i prospetti della palazzina sono intonacati con finitura con tonachino colorato.

L'accesso al garage avviene da una saracinesca metallica larga 2,38 metri, all'interno presenta pavimento in cemento con scaglie di marmo e pareti rifinite con idropittura; il box è fornito di impianto elettrico privo di dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008.

Il garage si presenta in buone condizioni.

L'allegato 4 alla relazione riporta il rilievo fotografico del bene eseguito in occasione del sopralluogo.





## STATO DI OCCUPAZIONE

L'esecutato non è in possesso delle chiavi di accesso ed ha dichiarato che le stesse sono nel possesso della creditrice precedente.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/1993 al 19/06/2002		<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Agostino Grimaldi	10/02/1993	24870	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	23/02/1993	6959	5264
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Termini Imerese	25/02/1993	229	
Dal 19/06/2002 al 02/08/2018		<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Agostino Grimaldi	19/06/2002	24870	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	25/06/2002	24211	18627
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/08/2018 al 25/05/2022		<b>Successione in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo  
Iscritto a Palermo il 09/12/1989  
Reg. gen. 49956 - Reg. part. 7164  
Importo: € 102.910.142,25  
A favore di
- **Ipoteca legale** derivante da Titoli  
Iscritto a Palermo il 11/03/2010



Reg. gen. 16126 - Reg. part. 4604

Importo: € 19.436,58

A favore di

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Termini Imerese il 08/10/2018

Reg. gen. 37522 - Reg. part. 5169

Importo: € 12.911,42

A favore di

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Termini Imerese il 30/11/2020

Reg. gen. 49372 - Reg. part. 4873

Importo: € 15.000,00

A favore di C.....

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Termini Imerese il 05/10/2021

Reg. gen. 45147 - Reg. part. 35002

A favore di C.....

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Con PEC inviate al Comune di Caccamo in data 11/05/2022 è stata chiesta la presa visione delle pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di stima; la presa visione delle pratiche è stata eseguita in data 01/06/22.

A seguito della presa visione sono state visionate e tratte copia delle seguenti pratiche edilizie:

1) Concessione edilizia n° 793/10946/4345 del 21/04/1989 rilasciata alla sig.ra Innati Fortunata nata a Vicari (PA) il 08/10/1945 per la costruzione di n. 15 alloggi sociali e relativi locali accessori da realizzare in due palazzine A e B a tre elevazioni f.t. oltre il piano cantinato (All. 5).

2) Concessione edilizia in variante n° 793/10946/4345/16206 del 24/01/1990 con grafici allegati relativa all'autorizzazione allo scarico relativa alla variante dei lavori di costruzione di n. 15 alloggi già autorizzati con la concessione n° 793/10946/4345 (All. 6);

3) Permesso di abitabilità e di uso del 05/02/1993 relativo alla concessione edilizia n° 793/10946/4345 e successiva variante n° 793/10946/4345/16206 (All. 7).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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 risulta agibile.



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

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

Operando un confronto tra la planimetria rilevata in sede di operazioni peritali (All. 2) e la planimetria allegata alla Concessione edilizia in variante n° 793/10946/4345/16206 del 24/01/1990 (All. 6) le stesse coincidono. L'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In sede di operazioni peritali l'esecutato ha dichiarato che non esiste un condominio e che la spesa annuale per il garage è pari a circa 30 € per la luce dei vialetti esterni. Gli importi vengono raccolti da un condomino che provvede al pagamento dei servizi.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Considerato che i beni pignorati consistono in un appartamento avente come pertinenza una cantina ed un box auto ubicato in un edificio limitrofo si prevedono due lotti di vendita.

Il più "probabile" valore venale del bene si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo. In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima: il metodo di stima sintetico ed il metodo di stima analitico.

Il Metodo Sintetico corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore di mercato del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards il "Valore di Mercato" è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Il Metodo Analitico (Income Approach) corrisponde alla Stima per Capitalizzazione di Reddito, che si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre; il valore viene calcolato dividendo il reddito annuo che il bene può produrre per un saggio di capitalizzazione (direct capitalization). La stima del reddito si svolge nel mercato, mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato. Al Reddito Lordo così determinato andranno detratte le spese ed i costi di gestione determinando il Reddito Netto, a quest'ultimo si applicherà il saggio di capitalizzazione vigente alla data della stima. Il Saggio di Capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile: il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Tuttavia la sua espressione numerica e i compiti assolti nell'income approach lo pongono in relazione diretta con il saggio di interesse e con altri saggi di rendimento.

Nel nostro caso trattandosi valutare il diritto di superficie il bene non può essere ritenuto suscettibile di un mercato immobiliare ordinario. Pertanto non risulta possibile determinare il più probabile valore di mercato con il metodo sintetico. Il valore del diritto di superficie viene di conseguenza determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima, assumendo come dato fondamentali la durata a tempo determinato del diritto di superficie.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia di diritto, adottare il metodo di stima analitico.

Nel caso in oggetto, trattandosi di valutare la proprietà superficiaria, per il calcolo si applicherà la seguente formula:

$$R_n \times ((q^{n-1}) / (r * q^n))$$

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Caccamo (PA) - via Europa, 1  
L'immobile consiste in un garage ubicato in contrada Carmine nella via Europa n. 1; la via si trova in una zona di nuovo sviluppo leggermente fuori il centro abitato di Caccamo caratterizzata dalla presenza di palazzine a 3-4 elevazioni fuori terra realizzate circa 20 anni fa e zone a verde ancora non antropizzate (All. X - vista dal satellite). La zona è provvista di servizi primari e secondari.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 468, Sub. 16, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/2)  
Valore di stima del bene: € 4.525,50



Come detto per la valutazione della proprietà superficiaria si applica la seguente formula  
 $R_n \times ((q^n - 1) / (r * q^n))$

$R_n$  = Reddito netto desumibile dalle tabelle OMI

$r$  = tasso di capitalizzazione

$n$  = durata residua del diritto di superficie

$q = 1 + r$

dove  $r = 3\%$ ;  $n = 64$  anni;  $q = 1,03$

La durata residua del diritto di superficie è stata desunta dalla relazione notarile allegata agli atti dalla quale risulta che con atto di assegnazione del Comune di Caccamo ricevuto dal notaio A. Grimaldi in data 02/02/1987 il Comune concedeva alla Cooperativa Edilizia San Nicasio a.r.l. il diritto di superficie per anni 99 rinnovabile alla scadenza del lotto III del Piano di Zona destinato all'edilizia residenziale, in catasto Foglio di mappa 32, part. 467 e 468. Tenuto conto che l'estinzione teorica del diritto di superficie avverrà nel 2086 (1987 + 99) e che siamo nel 2022 il valore  $n$  è pari a 64 (2086-2022).

Per determinare il Reddito Netto ( $R_n$ ) occorre determinare il canone di locazione annuo che il garage può produrre (Reddito Lordo), a cui verrà applicato un abbattimento che tiene conto dei costi di manutenzione, dello stato di possesso, di sfitti, insolvenze, tasse e di tutti quei costi a carico della proprietà (globalmente si attesta ad una percentuale pari al 15% del Reddito Lordo) così da ottenere il Reddito Netto.

Per la determinazione del Reddito Lordo sono stati consultati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi al 2° semestre 2021 per il comune di Caccamo e per la zona "Periferica/Zona sviluppo Centro Urbano" per la tipologia edilizia "Box" (All. 8); le tabelle prevedono i valori di Locazione (€/mq-mese) con un parametro minimo pari a 1,5 €/mq-mese ed uno massimo pari a 1,8 per uno stato conservativo del bene "Normale". Considerata l'ubicazione e lo stato di manutenzione del garage, appare congruo adottare un parametro di Locazione pari a 1,5 €/mq-mese.

Reddito annuo lordo

1,5 €/mq-mese x mq 21,00 x 12 = € 378,00

Reddito annuo netto = € 454,00 - 15% = € 321,00

Valore diritto superficie

$R_n \times ((q^n - 1) / (r * q^n)) = € 321,00 \times ((1,0364 - 1) / (0,03 \times 1,0364)) = € 9.068,00$

Dividendo il valore del diritto di superficie dell'appartamento per la superficie dello stesso si ottiene il parametro €/mq: € 9.068,00 : mq 21 = **431 €/mq**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Caccamo (PA) - via Europa, 1	21,00 mq	431,00 €/mq	€ 9.051,00	50,00%	€ 4.525,50
				Valore di stima:	€ 4.525,50

Valore di stima: € 4.525,00



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile	5,00	%

**Valore finale di stima: € 4.298,75**

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.

Palermo, li 06/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ciacci Gualtiero

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Vista satellite
- ✓ N° 2 Planimetria di rilievo
- ✓ N° 3 Catastali
- ✓ N° 4 Foto lotto 2
- ✓ N° 5 Concessione 793-10946-4345 del 21-04-1989
- ✓ N° 6 Variante alla concessione 793 del 24-01-1990
- ✓ N° 7 Abitabilità n. 793 del 05-02-1993
- ✓ N° 8 OMI 2^ 2021



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Caccamo (PA) - via Europa, 1

L'immobile consiste in un box auto ubicato in contrada Carmine nella via Europa n. 1; la via si trova in una zona di nuovo sviluppo leggermente fuori il centro abitato di Caccamo caratterizzata dalla presenza di palazzine a 3-4 elevazioni fuori terra realizzate circa 20 anni fa e zone a verde ancora non antropizzate (All. X - vista dal satellite). La zona è provvista di servizi primari e secondari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 468, Sub. 16, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/2). Il garage è stato dichiarato agibile all'uso con certificato rilasciato dal Comune di Caccamo il 05/02/1993.

**Prezzo base d'asta: € 4.298,75**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 126/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.298,75**

---

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Caccamo (PA) - via Europa, 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficciaria	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 468, Sub. 16, Categoria C6	<b>Superficie</b>	21,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile consiste in un box auto ubicato in contrada Carmine nella via Europa n. 1; la via si trova in una zona di nuovo sviluppo leggermente fuori il centro abitato di Caccamo caratterizzata dalla presenza di palazzine a 3-4 elevazioni fuori terra realizzate circa 20 anni fa e zone a verde ancora non antropizzate. La zona è provvista di servizi primari e secondari.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'esecutato non è in possesso delle chiavi di accesso ed ha dichiarato che le stesse sono nel possesso della creditrice precedente.		

