

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Castiglione Angelo Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 42/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni .....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta .....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 42/2025 del R.G.E. ....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 118.623,06</b> .....	20

## INCARICO

---

In data 10/04/2025, il sottoscritto Arch. Castiglione Angelo Maria, con studio in Via Savonarola, 25 - 90012 - Caccamo (PA), email architettocastiglione@gmail.com, PEC angelomaria.castiglione@archiworldpec.it, Tel. 091 8148280, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/04/2025 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 Dante n. 57, interno DX, piano 2

## DESCRIZIONE

---

Appartamento ad uso abitativo, ubicato al secondo piano di un edificio plurifamiliare in zona residenziale semicentrale. L'immobile si trova in un contesto urbanistico caratterizzato da edifici residenziali a media densità costituiti da tre/quattro elevazioni, con negozi al piano terra. Nelle vicinanze si rileva la presenza di un Istituto scolastico comprensivo distante circa 300 metri, una scuola materna distante circa 80 metri, un'ufficio postale distante circa 200 metri.

Nella via Dante il parcheggio veicolare è consentito in entrambi i lati della strada.



L'appartamento fa parte di un edificio a tre elevazioni fuori terra, oltre un piano seminterrato con locali deposito ed un laboratorio artigianale. Al piano terra dell'edificio si trovano dei negozi, mentre ai piani primo e secondo si trovano due appartamenti per piano. L'appartamento è composto dai seguenti ambienti con le relative superfici calpestabili: ingresso (9,71 mq), soggiorno (17,41 mq), cucina-pranzo (29.68 mq), vano piccolo/ripostiglio (8,13 mq), wc 1 (6,27 mq), wc 2 (4,04 mq), ripostiglio (2,02 mq), disimpegno (5,12 mq), camera da letto (17,85 mq), camera da letto (14,91 mq). L'appartamento si affaccia a nord nella via Dante, ad est ed a sud nell'area condominiale di pertinenza. Tutti gli affacci sono dotati di ampi balconi, di cui uno parzialmente chiuso con una veranda vetrata. La superficie calpestabile complessiva dell'appartamento è pari a 115,14 mq, quella dei balconi è pari a 22,30 mq. di cui 3,20 mq chiusi da veranda.

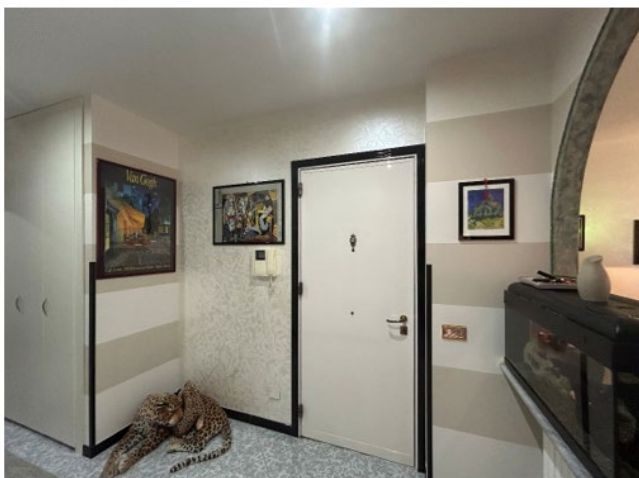
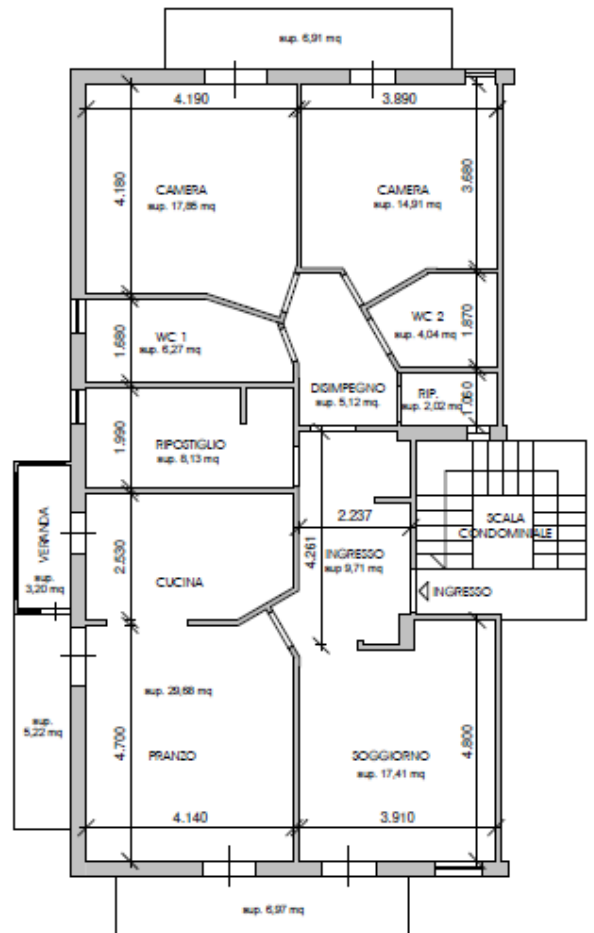


FOTO 4 – INGRESSO APPARTAMENTO



FOTO 8 – SOGGIORNO



FOTO 10– CUCINA



FOTO 12 – ZONA PRANZO

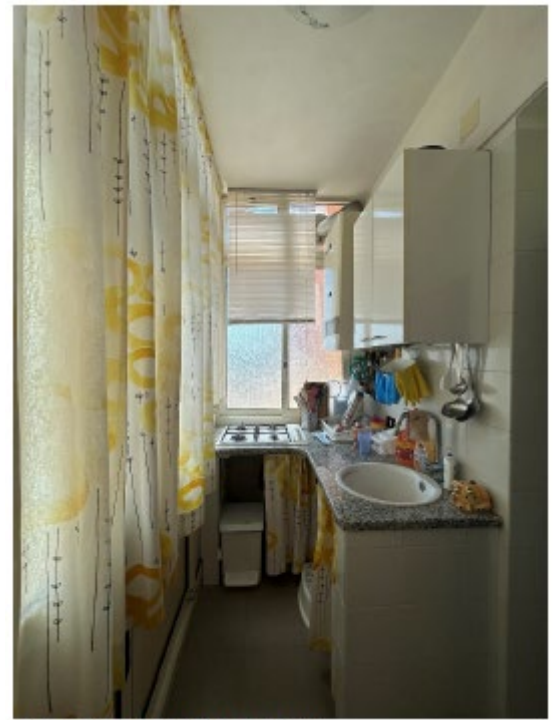


FOTO 14 – VERANDA CUCINA



FOTO 15 – RIPOSTIGLIO - VANO < 9 mq



FOTO 17 – BAGNO CON VASCA

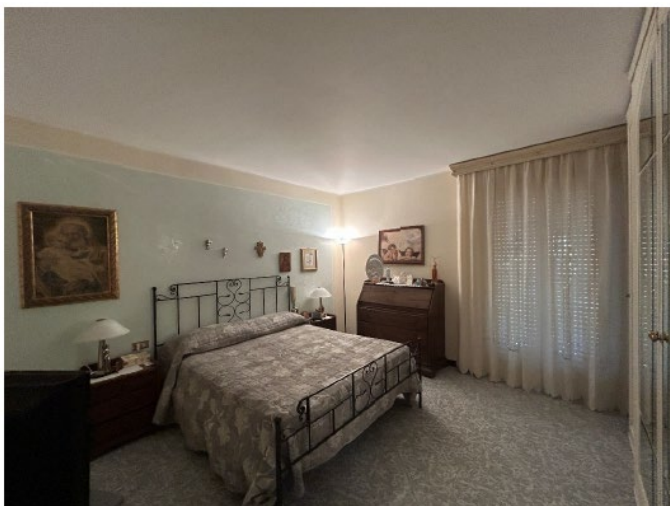


FOTO 19 – CAMERA DA LETTO



FOTO 21 – CAMERA DA LETTO

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - Via Dante n. 57, interno DX, piano 2

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Esaminati gli atti del procedimento si riscontra la presenza della Certificazione notarile sostitutiva che risale all'atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. La certificazione riporta le iscrizioni estese al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, le trascrizioni risalenti all'ultimo atto precedente il ventennio, i dati catastali attuali e relativi ai passaggi di proprietà del bene nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Il creditore non ha depositato il certificato anagrafico di stato civile, il certificato storico di residenza e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, documenti che sono stati acquisiti dall'esperto e allegati alla presente perizia (ALLEGATO 18).

---

### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Dante, a ovest con scala condominiale (foglio 2 part. 945 sub 3) e appartamento di altra proprietà (foglio 22 part. 945 sub 6), a sud ed a est con corte comune (foglio 22 part. 945 sub 1).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani abitabili	115,14 mq	131,78 mq	1	131,78 mq	2,66 m	2
Veranda	3,20 mq	3,78 mq	0,95	3,59 mq	2,66 m	2
Balconi scoperti	19,10 mq	19,10 mq	0,30	5,73 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>141,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>141,10 mq</b>		

Sulla scorta delle misure dell'immobile rilevate durante il sopralluogo sono state computate le superfici lorde da porre alla base del calcolo della superficie convenzionale del bene.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/12/1938 al 18/08/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 514 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.42 Reddito dominicale € 2,05 Reddito agrario € 0,46
Dal 18/08/1987 al 02/03/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 514 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.42 Reddito dominicale € 2,05 Reddito agrario € 0,46
Dal 02/03/1988 al 10/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 945 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.37 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,04

Dal 03/05/1991 al 17/05/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 945, Sub. 7 Categoria F3, Cons. 0 Rendita € 0,00 Piano 2
Dal 17/05/1993 al 01/02/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 945, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,0 vani Rendita € 488,05 Piano 2
Dal 01/02/1994 al 25/07/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 945, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,0 vani Superficie catastale 138 mq Rendita € 488,05 Piano 2
Dal 10/12/2005 al 02/09/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 945 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.37 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,04
Dal 02/09/2013 al 27/07/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 945 Qualità ENTE URBANO Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00

Il fabbricato risulta edificato sul terreno identificato al Catasto Terreni foglio 22 particella 945.  
Si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto con le risultanze catastali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	945	7		A2	3	7 vani	138 mq	488,05 €	2 int. DX	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi e la planimetria catastale sono state riscontrate difformità relativamente alla mancata rappresentazione della veranda realizzata nel balcone lato ovest

dell'appartamento (ALLEGATO 7 - ALLEGATO 8).



## PRECISAZIONI

Si precisa la congruenza tra soggetto esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.  
Si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto con le risultanze catastali.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in ottimo stato di manutenzione e non necessita di nessuna opera di manutenzione ordinaria/straordinaria

## PARTI COMUNI

Dall'esame della documentazione catastale, costituita dall'elaborato planimetrico (ALLEGATO 9) si evince la presenza delle seguenti parti comuni dichiarate quali beni comuni non censibili:

foglio 22 particella 945 sub 1 - corte comune

foglio 22 particella 945 sub 3 - scala comune

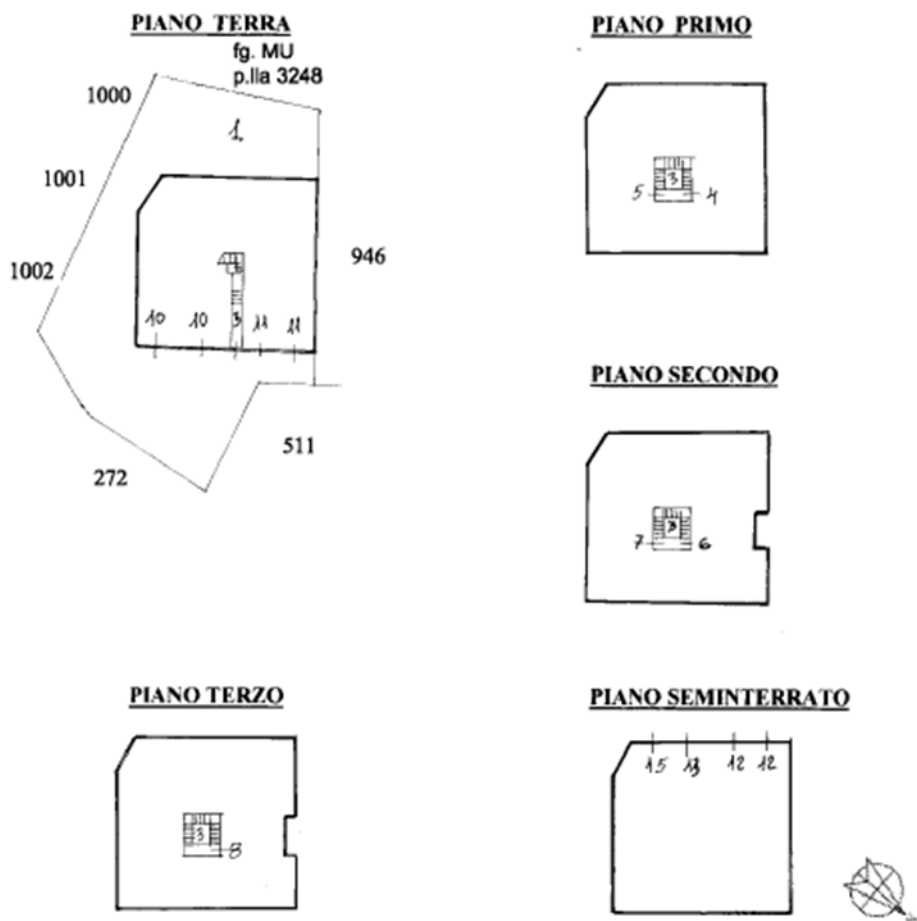
L'area esterna identificata con la particella 945 sub 1 circonda l'edificio da tre lati. Dalla rappresentazione grafica nell'elaborato planimetrico si evince che il sub 1, nella parte frontistante l'edificio, comprende anche una porzione della via Dante che non risulta rappresentata graficamente.

L'area esterna comune identificata con il sub 1, nell'elaborato progettuale allegato alla Concessione per la

esecuzione di opere n. 93/6682-88 del 04.07.1989, che ha legittimato la costruzione dell'edificio, risulta in parte destinata a "stradella di accesso" ed in parte ad "area a parcheggio" (FOTO 27-28) quantificata con la superficie di 74,35 mq.

L'area esterna è accessibile dalla via Dante attraverso un varco dotato di barriera automatica.

La scala comune identificata con la particella 945 sub 3 consente il collegamento verticale tra i piani dell'edificio partendo da un piccolo androne con ingresso dalla via Dante.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'indagine della documentazione non risulta alcuna servitù o limitazione all'uso del bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento fa parte di un edificio costruito con strutture portanti in calcestruzzo armato, solaio in laterocemento, con copertura a falde con pannelli metallici coibentati. Le pareti esterne presentano finitura con intonaco tradizionale colorato.

All'appartamento posto al secondo piano si accede attraverso la scala condominiale.

L'appartamento è esposto verso sud-est ed ha un'altezza utile interna di 2,66 metri. Le pareti presentano finitura con intonaco civile e tinteggiatura, i pavimenti ed i rivestimenti delle pareti dei bagni e della cucina

sono in ceramica, gli infissi esterni hanno telaio in alluminio, senza taglio termico, ante a battente con vetrocamera, e sono provvisti di tapparelle. La veranda che chiude una porzione del balcone della cucina è realizzata con profili e pannelli in alluminio ed ante a vetri.

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con caldaia autonoma alimentata a metano e termosifoni con elementi radianti in ghisa. Nella cucina e nel disimpegno sono presenti condizionatori del tipo split a parete con unità refrigerante esterna ed impianto ad espansione diretta con fluido termovettore gas refrigerante.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è ottimo.

L'area esterna condominiale accessibile dalla via Dante è asfaltata e dotata di una barriera automatica all'ingresso dalla via Dante.

La scala condominiale e l'androne presentano pavimentazione in marmo e pareti rifinite con intonaco tinteggiato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato con vi risiede con il coniuge e due figli maggiorenni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/02/1994</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Agostino Grimaldi	01/02/1994	26307	9351
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri Immobiliari di Palermo	19/02/1994	6583	4758
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Palermo	17/02/1994	192	1V

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.

Con l'atto di divisione a rogito del Notaio dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 01.02.1994 repertorio n. 26307 raccolta n. 9351, l'attuale proprietaria esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha adottato la piena proprietà dell'appartamento oggetto della presente perizia.

Precedentemente la proprietà dell'appartamento risultava indivisa intestata a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Caccamo il 04.04.1962 per la quota di 1/9; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Caccamo il 26.08.1933 per la quota di 3/9; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Palermo il 21.07.1968 per la quota di 1/9; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Caccamo il 07.01.1935 per la quota di 3/9; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Lercara Friddi il 01.05.1935 per la quota di 1/9; per aver costruito, con lavori ultimati nel mese di novembre 1991, il fabbricato di cui l'appartamento fa parte, su area di terreno edificabile di loro proprietà.

L'atto di provenienza del bene non è stato depositato ed è allegato alla presente perizia (ALLEGATO 1). Non ci sono atti successivi al pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 31/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 14/06/2021

Reg. gen. 27417 - Reg. part. 21210

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Il pignoramento era stato iscritto a ruolo in data 21/5/2021 al RGE n. 68/2021 del Tribunale di Termini Imerese. Detta procedura esecutiva immobiliare è stata estinta in data 1/3/2022 per rinuncia del creditore, con relativa pronuncia di ordine, al Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari territorialmente competente, di cancellazione della trascrizione del pignoramento (ALLEGATO 11). Alla data del 31.05.2025 detta cancellazione non è ancora avvenuta.

### **Oneri di cancellazione**

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Pignoramento Trascrizione del 06/03/2025 - Registro Particolare 8419 Registro Generale 10566 che ha originato la presente procedura;
- Pignoramento Trascrizione del 14/06/2021 - Registro Particolare 21210 Registro Generale 27417 relativo alla procedura RGE n. 68/2021 dichiarata estinta;
- Costo per la regolarizzazione della difformità edilizia pari a Euro 2000,00, il cui costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;
- Costo per la regolarizzazione della difformità catastale pari a Euro 500,00 il cui costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;

E' stato verificato che oltre al pignoramento originante la presente procedura ed al pignoramento sopradescritto, la cui trascrizione non è stata ancora cancellata, non sono presenti trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato.

E' stato verificato che per il condominio di cui l'immobile in oggetto fa parte, non è stato redatto nessun "regolamento condominiale".

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile in oggetto ricade in zona Zona «B2»: aree caratterizzate da edilizia ad alta densità, di costruzione abbastanza

recente, del vigente Piano Regolatore Comunale del Comune di Caccamo.

L'immobile a seguito dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Caccamo: Concessione Edilizia n. 93/6682/9094 del 04.07.1989 (ALLEGATO 13) e successiva Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art.13 legge 47/85, n. 42 del del 04.04.2013 (ALLEGATO 15), risulta conforme alla vigente normativa urbanistica.

## 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.

La costruzione dell'edificio di cui fa parte il bene in oggetto è stata autorizzata con la Concessione edilizia n. 93/6682/9094 del 04.07.1989 (ALLEGATO 13). Con detta Concessione edilizia è stata autorizzata la costruzione di un edificio di tre elevazioni fuori terra , oltre un piano seminterrato, con copertura con falde inclinate. L'edificio prevedeva garage e magazzini al piano seminterrato, negozi al piano terra, e alloggi per civile abitazione ai piani 1° e 2° (2 appartamenti per piano). In corso d'opera, con istanza del 20 luglio 1990 prot. n. 8693 è stata richiesta " l'approvazione delle varianti già apportate e da apportare ai sensi del 1° comma dell'art. 13 del 3° comma dell'art. 15 della legge 28.02.1985 n. 47 e del 2° comma dell'art. 7 della Legge Regionale 10 agosto 1985 n.37" allegando un progetto di variante, approvato dalla Commissione Edilizia in data 4 ottobre 1990 con verbale n.8/1 ed in data 20 dicembre 1990 con verbale 10/1. Con il predetto progetto di variante sono state proposte le seguenti modifiche al progetto originario: leggera variazione della sagoma dell'edificio con riduzione della superficie coperta del piano seminterrato e del piano terra, con aumento della superficie coperta del primo e del secondo piano e con l'aumento dell'altezza media totale di cm. 30; eliminazione della copertura a tetto e conseguente trasformazione del piano sottotetto in terrazzo praticabile; diversa distribuzione interna degli appartamenti.

Agli atti, malgrado l'iter istruttorio relativo alla presentazione ed approvazione del progetto di variante risulta concluso, non risulta formalmente rilasciata nessuna Concessione Edilizia in Variante al progetto originario, anche se dall'esame delle pratiche edilizia successive, le opere relative alla variante risultano a tutti gli effetti regolari, infatti successivamente il Comune di Caccamo ha rilasciato per l'edificio in oggetto varie Autorizzazioni Edilizie (Autorizzazione Edilizia n. 118 del 19.10.199 - Autorizzazione Edilizia in sanatoria ex art. 13 n. 49 del 14.05.2001) ed il Permesso di agibilità ed uso n. 7 del 22.04.2002 per un locale commerciale al piano terra, a conferma che le opere in variante alla Concessione Edilizia n. 93/6682/9094 del 04.07.1989 sono state ritenute regolari e la variante efficace sotto il profilo autorizzativo.

Ad ulteriore conferma della validità della variante in corso d'opera, in data 04.04.2013 viene rilasciata per l'edificio in oggetto, un ulteriore provvedimento autorizzativo "Concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 legge 47/85" n. 42 del 2013, (ALLEGATO 15) "per le opere di manutenzione straordinaria ed ampliamento della superficie coperta già realizzata in parziale difformità alla Concessione Edilizia n. 93 del 04.07.1989 nel fabbricato sito nella Via Dante del Comune di Caccamo n. 57 (ingresso principale), oggi distinto in catasto al Fg. 22 p.lla 945, - sub vari - consistenti in:

- trasformazioni di vani finestra in vani porta a piano seminterrato (sul retroprospetto);
- chiusura di due vetrate fisse a primo piano e secondo piano (sul prospetto laterale interno);
- chiusura di una porzione (mq. 3,95) della superficie balconata di piano primo e secondo del prospetto laterale prospiciente sulla stradina interna."

Inoltre con lo stesso provvedimento autorizzativo n 42 del 2013 è stata altresì rilasciata "l'Autorizzazione Edilizia per realizzare sul lastrico solare una soprastante copertura a più falde utilizzando pannelli di lamiera coibentata sul fabbricato sito nella Via Dante del Comune di Caccamo n. 57 (ingresso principale), oggi distinto in catasto al Fg. 22 p.lla 945, - sub vari".

L'autorizzazione alla realizzazione della copertura sul lastrico solare, visto che il lastrico solare, in sostituzione della originaria copertura a falde, è una delle opere oggetto della variante in corso d'opera alla Concessione edilizia originaria n. 93 del 04.07.1989, da un'ulteriore conferma della validità della variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia originaria n. 93 del 04.07.1989.

Inoltre la predetta variante viene citata nella Ordinanza di applicazione sanzione pecuniaria n. 29 del 12.03.2013, emessa ai sensi dell'art. 12 c. 2 Legge 47/85, per la determinazione della sanzione pecuniaria in sostituzione della sanzione ripristinatoria per alcune opere oggetto della Concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 legge 47/85" n. 42 del 2013.

Relativamente alla chiusura a veranda di una porzione del balcone lato ovest dell'appartamento oggetto di esecuzione, risulta regolarizzata con la prevista comunicazione e pagamento dell'oblazione, ai sensi dell'articolo 20 della Legge Regionale n. 4 del 16.04.2003, nell'ambito della richiesta della predetta Concessione Edilizia in sanatoria per le opere realizzate in parziale difformità dalla Concessione Edilizia n. 93 del 04.07.1989.

Alla luce di quanto esposto e riscontrato si riassume quanto segue:

l'immobile è stato realizzato a seguito della Concessione edilizia n. 93/6682/9094 del 04.07.1989 e relativa variante in corso d'opera approvata dalla Commissione Edilizia in data 4 ottobre 1990 con verbale n.8/1 ed in data 20 dicembre 1990 con verbale 10/1; con successiva Concessione Edilizia in sanatoria art. 13 legge 47/85 n. 42 del 04/04/2013 sono state regolarizzate le opere di manutenzione straordinaria ed ampliamento della superficie coperta, già realizzate in parziale difformità alla Concessione edilizia n. 93 del 04.07.1989 e viene contestualmente autorizzata la realizzazione sul lastrico solare una soprastante copertura a più falde utilizzando pannelli di lamiera coibentata.

La conformità delle opere realizzate al progetto relativo alla Concessione Edilizia n. 42 del 04.04.2013 è stata asseverata dal Direttore dei lavori con attestazione prot. 12386/2016 del 14.07.2016.

L'unità immobiliare in oggetto non è dotata del Certificato di abitabilità/agibilità.

### ***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.

Dalla verifica della rispondenza tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nei progetti allegati ai provvedimenti autorizzativi, si riscontra quanto segue:

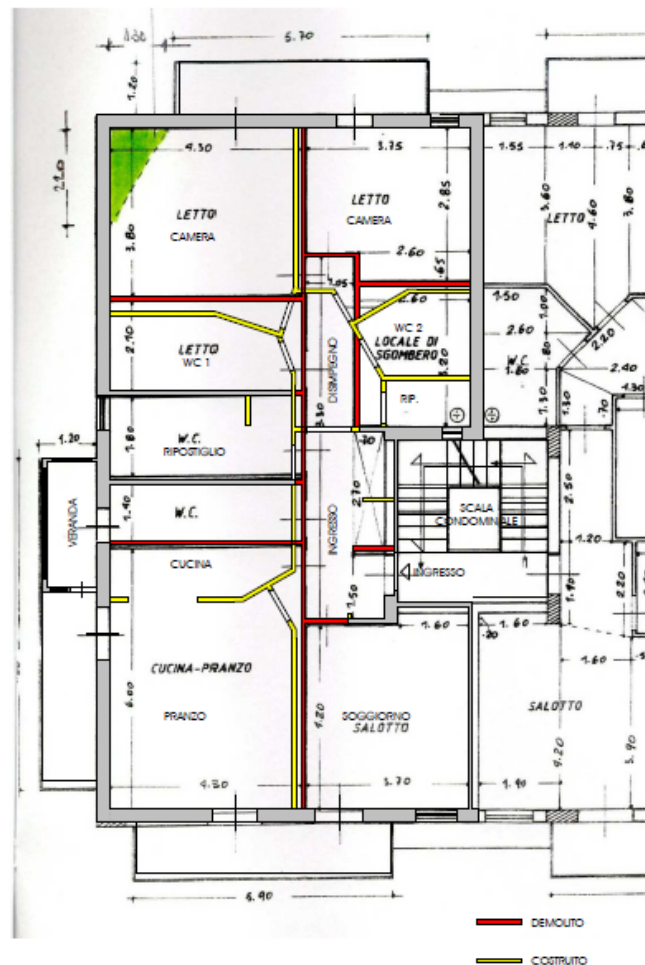
- dalla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi e la planimetria di progetto si è riscontrata difformità nella distribuzione interna degli ambienti (ALLEGATO 16).

Le difformità alla distribuzione intera, costituendo intervento di manutenzione straordinaria realizzato in assenza della prescritta comunicazione, potrà essere regolarizzata con il deposito presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Caccamo di una C.I.L.A. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata normata all'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016, con pagamento di sanzione di € 1.000,00, e successiva variazione catastale con procedura telematica DOCFA.

Il costo, comprensivo di spese tecniche, per la regolarizzazione della difformità edilizia pari ad euro 2000,00 e per la regolarizzazione della difformità catastale, pari ad euro 500,00, è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Inoltre è stata riscontrata la difformità della altezza utile interna dell'appartamento, rilevata in 2,66 m, difforme dalla altezza prevista nel progetto pari a 2,70 m.

La variazione di altezza interna pari a cm 4, non costituisce violazione edilizia in quanto contenuta entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo, ai sensi del comma 1 art. 34-bis del D.P.R. 380/01.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Relativamente alle informazioni sulle spese condominiali, si fa presente che trattasi di un "condominio di fatto" in quanto non è stata formalmente costituita una specifica entità condominiale attraverso un atto o una delibera assembleare.

Le spese condominiali, come dichiarato in sede di sopralluogo, all'occorrenza vengono ripartite tra tutti i proprietari delle unità immobiliari.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - Via Dante n. 57, interno DX, piano 2  
Appartamento ad uso abitativo, ubicato al secondo piano di un edificio plurifamiliare in zona residenziale semicentrale. L'immobile si trova in un contesto urbanistico caratterizzato da edifici residenziali a media densità costituiti da tre/quattro elevazioni, con negozi al piano terra. Nelle vicinanze si rileva la presenza di un Istituto scolastico comprensivo distante circa 300 metri, una scuola materna distante circa 80 metri, un'ufficio postale distante circa 200 metri. Nella via Dante il parcheggio veicolare è consentito in entrambi i lati della strada. L'appartamento fa parte di un edificio a tre elevazioni fuori terra, oltre un piano seminterrato con locali deposito ed un laboratorio artigianale. Al piano terra dell'edificio si trovano dei negozi, mentre ai piani primo e secondo si trovano due appartamenti per piano. L'appartamento è composto dai seguenti ambienti con le relative superfici calpestabili: ingresso (9,71 mq), soggiorno (17,41 mq), cucina-pranzo (29,68 mq), vano piccolo/ripostiglio (8,13 mq), wc 1 (6,27 mq), wc 2 (4,04 mq), ripostiglio (2,02 mq), disimpegno (5,12 mq), camera da letto (17,85 mq), camera da letto (14,91 mq). L'appartamento si affaccia a nord nella via Dante, ad est ed a sud nell'area condominiale di pertinenza. Tutti gli affacci sono dotati di ampi balconi, di cui uno parzialmente chiuso con una veranda vetrata. La superficie calpestabile complessiva dell'appartamento è pari a 115,14 mq, quella dei balconi è pari a 22,30 mq. di cui 3,20 mq chiusi da veranda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 945, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 134.581,18

Nel caso in specie si è scelto di applicare la procedura estimativa del Market Comparison Approach – metodo del confronto di mercato (MCA). Il metodo del confronto è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il metodo MCA prevede la selezione di più unità di confronto nello stesso segmento di mercato

dell'immobile da valutare (immobili comparabili).

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, è necessario determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari.

Gli aggiustamenti, per ogni singola caratteristica immobiliare presa in esame, sono determinati valutando la differenza numerica tra la quantità della caratteristica dell'immobile da valutare e la quantità della medesima caratteristica dell'immobile di confronto, e moltiplicando il risultato per il prezzo marginale della caratteristica, preso con il proprio segno. Il valore di stima, pertanto, deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto con gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Per il dettaglio della valutazione del valore di mercato dell'immobile si rimanda all'ALLEGATO 17, relativo alla stima dell'immobile in oggetto.

Dai risultati della stima condotta con il metodo del confronto di mercato MCA, il più probabile valore di mercato unitario per l'immobile oggetto di stima risulta essere pari a 953,80 €/mq..

Al valore totale dell'immobile vengono detratti i costi per oneri per la regolarizzazione delle difformità edilizia e catastale, nonché una riduzione pari al 10% del valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Caccamo (PA) - Via Dante n. 57, interno DX, piano 2	141,10 mq	953,80 €/mq	€ 134.581,18	100,00%	€ 134.581,18
				Valore di stima:	€ 134.581,18

Valore di stima: € 134.581,18

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per eliminazione delle difformità riscontrate nella planimetria catastale	500,00	€
Sanzione e spese tecniche per la regolarizzazione delle opere interne mediante CILA tardiva	2000,00	€
Riduzione del 10% per le differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile	13458,12	€

**Valore finale di stima: € 118.623,06**

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.

Caccamo, li 28/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Castiglione Angelo Maria

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO  
DIVISIONE NOTAIO A.  
GRIMALDI
- ✓ N° 2 Ortofoto - SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE-MAPPA CATASTALE
- ✓ N° 3 Altri allegati - PLANIMETRIA STATO REALE
- ✓ N° 4 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - VISURA STORICA CATASTO FABBRICATI (Aggiornamento al 29/04/2025)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - VISURA STORICA CATASTO TERRENI (Aggiornamento al 27/07/2025)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 29/04/2025)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE-STATO REALE
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - ELABORATO PLANIMETRICO (Aggiornamento al 29/04/2025)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 31/05/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - VERBALE UDIENZA ESTINZIONE PROCEDURA NRG 68-2021
- ✓ N° 12 Estratti di mappa - MAPPA CATASTALE (Aggiornamento al 29/04/2025)
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - CONCESSIONE EDILIZIA 93/1989 CON ALLEGATI
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - DOCUMENTAZIONE VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA 93/1989
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 4/2013 CON ALLEGATI
- ✓ N° 16 Altri allegati - SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA STATO REALE- PROGETTO
- ✓ N° 17 Altri allegati - ELABORATO STIMA DEL VALORE DI MERCATO
- ✓ N° 18 Altri allegati - CERTIFICATO STATO CIVILE - RESIDENZA STORICO - ESTRATTO MATRIMONIO  
(Aggiornamento al 02/05/2025)
- ✓ N° 19 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO

*Angelo Maria Castiglione*



DI

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - Via Dante n. 57, interno DX, piano 2  
Appartamento ad uso abitativo, ubicato al secondo piano di un edificio plurifamiliare in zona residenziale semicentrale. L'immobile si trova in un contesto urbanistico caratterizzato da edifici residenziali a media densità costituiti da tre/quattro elevazioni, con negozi al piano terra. Nelle vicinanze si rileva la presenza di un Istituto scolastico comprensivo distante circa 300 metri, una scuola materna distante circa 80 metri, un'ufficio postale distante circa 200 metri. Nella via Dante il parcheggio veicolare è consentito in entrambi i lati della strada. L'appartamento fa parte di un edificio a tre elevazioni fuori terra, oltre un piano seminterrato con locali deposito ed un laboratorio artigianale. Al piano terra dell'edificio si trovano dei negozi, mentre ai piani primo e secondo si trovano due appartamenti per piano. L'appartamento è composto dai seguenti ambienti con le relative superfici calpestabili: ingresso (9,71 mq), soggiorno (17,41 mq), cucina-pranzo (29,68 mq), vano piccolo/ripostiglio (8,13 mq), wc 1 (6,27 mq), wc 2 (4,04 mq), ripostiglio (2,02 mq), disimpegno (5,12 mq), camera da letto (17,85 mq), camera da letto (14,91 mq). L'appartamento si affaccia a nord nella via Dante, ad est ed a sud nell'area condominiale di pertinenza. Tutti gli affacci sono dotati di ampi balconi, di cui uno parzialmente chiuso con una veranda vetrata. La superficie calpestabile complessiva dell'appartamento è pari a 115,14 mq, quella dei balconi è pari a 22,30 mq. di cui 3,20 mq chiusi da veranda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 945, Sub. 7, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade in zona Zona «B2»: aree caratterizzate da edilizia ad alta densità, di costruzione abbastanza recente, del vigente Piano Regolatore Comunale del Comune di Caccamo. L'immobile a seguito dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Caccamo: Concessione Edilizia n. 93/6682/9094 del 04.07.1989 (ALLEGATO 13) e successiva Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art.13 legge 47/85, n. 42 del del 04.04.2013 (ALLEGATO 15), risulta conforme alla vigente normativa urbanistica.

**Prezzo base d'asta: € 118.623,06**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 42/2025 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.623,06**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Caccamo (PA) - Via Dante n. 57, interno DX, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 945, Sub. 7, Categoria A2	<b>Superficie</b>	141,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in ottimo stato di manutenzione e non necessita di nessuna opera di manutenzione ordinaria/straordinaria		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento ad uso abitativo, ubicato al secondo piano di un edificio plurifamiliare in zona residenziale semicentrale. L'immobile si trova in un contesto urbanistico caratterizzato da edifici residenziali a media densità costituiti da tre/quattro elevazioni, con negozi al piano terra. Nelle vicinanze si rileva la presenza di un Istituto scolastico comprensivo distante circa 300 metri, una scuola materna distante circa 80 metri, un'ufficio postale distante circa 200 metri. Nella via Dante il parcheggio veicolare è consentito in entrambi i lati della strada. L'appartamento fa parte di un edificio a tre elevazioni fuori terra, oltre un piano seminterrato con locali deposito ed un laboratorio artigianale. Al piano terra dell'edificio si trovano dei negozi, mentre ai piani primo e secondo si trovano due appartamenti per piano. L'appartamento è composto dai seguenti ambienti con le relative superfici calpestabili: ingresso (9,71 mq), soggiorno (17,41 mq), cucina-pranzo (29,68 mq), vano piccolo/ripostiglio (8,13 mq), wc 1 (6,27 mq), wc 2 (4,04 mq), ripostiglio (2,02 mq), disimpegno (5,12 mq), camera da letto (17,85 mq), camera da letto (14,91 mq). L'appartamento si affaccia a nord nella via Dante, ad est ed a sud nell'area condominiale di pertinenza. Tutti gli affacci sono dotati di ampi balconi, di cui uno parzialmente chiuso con una veranda vetrata. La superficie calpestabile complessiva dell'appartamento è pari a 115,14 mq, quella dei balconi è pari a 22,30 mq. di cui 3,20 mq chiusi da veranda.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato con vi risiede con il coniuge e due figli maggiorenni.		