
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Crivello Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - Contrada San Rocco , piano Terra - S1	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - Piazza San Elia n.2, piano Terra	4
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Caccamo (PA) - Cortile Torina n.1, piano Terra - 1.....	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - Piazza San Elia n.2, piano Terra.....	11
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Caccamo (PA) - Cortile Torina n.1, piano Terra - 1	11
Titolarità	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - Piazza San Elia n.2, piano Terra.....	11
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Caccamo (PA) - Cortile Torina n.1, piano Terra - 1	12
Confini	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - Piazza San Elia n.2, piano Terra.....	12
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Caccamo (PA) - Cortile Torina n.1, piano Terra - 1	12
Consistenza	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - Piazza San Elia n.2, piano Terra.....	12
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Caccamo (PA) - Cortile Torina n.1, piano Terra - 1	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - Piazza San Elia n.2, piano Terra.....	13

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Caccamo (PA) - Cortile Torina n.1, piano Terra - 1	13
Dati Catastali	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - Piazza San Elia n.2, piano Terra.....	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Caccamo (PA) - Cortile Torina n.1, piano Terra - 1	14
Stato conservativo.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - Piazza San Elia n.2, piano Terra.....	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Caccamo (PA) - Cortile Torina n.1, piano Terra - 1	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - Piazza San Elia n.2, piano Terra.....	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Caccamo (PA) - Cortile Torina n.1, piano Terra - 1	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - Piazza San Elia n.2, piano Terra.....	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Caccamo (PA) - Cortile Torina n.1, piano Terra - 1	15
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - Piazza San Elia n.2, piano Terra.....	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Caccamo (PA) - Cortile Torina n.1, piano Terra - 1	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - Piazza San Elia n.2, piano Terra.....	18
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Caccamo (PA) - Cortile Torina n.1, piano Terra - 1	19
Normativa urbanistica.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - Piazza San Elia n.2, piano Terra.....	20
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Caccamo (PA) - Cortile Torina n.1, piano Terra - 1	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - Piazza San Elia n.2, piano Terra.....	21
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Caccamo (PA) - Cortile Torina n.1, piano Terra - 1	21
Stima / Formazione lotti	22
Lotto 1	22
Lotto 2	23
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto 1	27
Lotto 2	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 83/2014 del R.G.E.	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29

INCARICO

All'udienza del 26/02/2016, il sottoscritto Geom. Crivello Vincenzo, con studio in Via Sansone Chiariano, 2 - 90018 - Termini Imerese (PA), email crivellovincenzo@libero.it, PEC vincenzo.crivello@geopec.it, Tel. 091 81 12 684, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/03/2016 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) - Contrada San Rocco , piano Terra - S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - Piazza San Elia n.2, piano Terra
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Caccamo (PA) - Cortile Torina n.1, piano Terra - 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CACCAMO (PA) - CONTRADA SAN ROCCO , PIANO TERRA - S1

L'immobile al piano Terra - S1, oggetto del pignoramento, si trova nella zona Verde a Protezione sita nella periferia del territorio del comune di Caccamo, in c/da San Rocco e dista poche centinaia di metri dal trivio di Viale Circonvallazione, via Monte San Calogero e Viale Regione Siciliana. (vedi foto aeree n. 1 e 2 accluse nell'allegato n.1)

La strada che raggiunge l'immobile è facilmente percorribile e consente un traffico veicolare ordinario in entrambi i sensi di marcia; tuttavia per giungere all'ingresso principale (piano S1-terra) bisogna percorrere una stradella privata (part.lla 1073 non oggetto di pignoramento), accessibile anche con automezzi, da un cancello posto all' d'ingresso. L'immobile è composto da una elevazione seminterrata con terrazza, nella quale sono presenti n.12 pilastri, tutti privi delle travi di collegamento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CACCAMO (PA) - PIAZZA SAN ELIA N.2, PIANO TERRA

L'immobile, oggetto di pignoramento, si trova nel Centro Storico del comune di Caccamo nella Piazza S. Elia al civico n.2. (vedi foto n. 1,2 e 3 accluse nell'allegato n.1)

La strada che raggiunge l'immobile è stretta e pertanto percorribile a mezzo automobile in entrambi i sensi di marcia solo alternatamente; non esiste comoda possibilità di parcheggio. L'appartamento è relizzato su un'unica elevazione fuori terra collegata ai due piani sottostanti mediante una scala interna. E' composto da un grande vano d'ingresso-soggiorno (foto n.4-5), n.2 camere (foto n.6-7), w.c. (foto n.8), ripostiglio (foto n.9) e vano scala (fato n.10) che giunge ai piani sottostanti (ove

attualmente si trovano due distinti ambienti cucina).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CACCAMO (PA) - CORTILE TORINA N.1, PIANO TERRA - 1

L'immobile, oggetto di pignoramento, si trova nel Centro Storico del comune di Caccamo nel Cortile Torina al civico n.2. (vedi foto n. 1,2 e 11 accluse nell'allegato n.1)

La strada che raggiunge l'immobile è stretta e percorribile solo a piedi. Il magazzino è realizzato su due elevazioni fuori terra collegate mediante una scala interna ed è così composto: al piano terreno un unico vano, attualmente adibito a "cucinotto", con un piccolo W.C. sottoscala oltre alla scala di collegamento col piano superiore (vedi foto n. 12-13-14 accluse nell'allegato 1); al piano primo unico vano, sempre adibito a cucina, con scala di collegamento con il piano superiore, (appartamento di Piazza S. Elia (vedi foto n.15-16-17).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - Contrada San Rocco , piano Terra - S1

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

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

Catastalmente, l'immobile confina: a Nord con proprietà **** Omissis **** (part.lla 1068), a Sud con proprietà **** Omissis **** (part.lla 1069), ad Ovest con stradella privata di proprietà **** Omissis **** (part.lla 1073) e ad EST la parte non interrata prospetta con strada comunale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,90 mq	128,52 mq	0,00	128,52 mq	0,00 m	Terra - S1
Terrazza	128,52 mq	128,52 mq	0,15	19,28 mq	0,00 m	Terra - 1
Balcone scoperto	10,80 mq	10,82 mq	0,25	2,71 mq	0,00 m	Terra - 1
Corte	43,30 mq	43,30 mq	0,15	6,49 mq	0,00 m	Terra - 1
Totale superficie convenzionale:				157,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Date le caratteristiche dell'appartamento (prospetto nord-est totalmente interrato, strutture di nuova costruzione in appoggio al prospetto sud-est, prospetto nord-ovest confinante e occluso da proprietà altrui, il C.T.U. non ravvisa i presupposti indispensabili per una possibile, comoda e funzionale divisione del bene in due parti uguali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1084	2		A3	3	6	113,00 mq	371,85 €	Terra - S1	
	29	1084	1		F5			119,00 mq		Terra - 1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti, (si veda Allegato 2 - rilievo).

PRECISAZIONI

Da documentazione presentata al Comune di Caccamo in data 28.05.2011, dai sig.ri **** Omissis ****, è emersa una dichiarazione di vincolo a parcheggio per un'area di mq. 53,00 ai sensi dell'art. 18 della legge 765/1967 e in armonia a quanto disposto dall'art. 31 della L.R. 21/73, oltre il vincolo ad inedificabilità per una superficie di mq 278,00.

Si precisa che la vasca settica di tipo IMHOFF utilizzata per lo smaltimento dei liquami dell'immobile in oggetto, è posizionata sulla particella 1070, non oggetto di pignoramento (vedi planimetria catastale riassuntiva acclusa nell'allegato n 2).

Per raggiungere l'appartamento, bisogna percorrere una stradella privata (part.lla 1073 non oggetto di pignoramento),catastalmente intestata ai sig.ri **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è composto da una elevazione seminterrata con sovrastante terrazz attualmente priva di muro parapetto, a livello della strada comunale, nella quale sono presenti n.12 pilstri in calcestruzzo armato.

Si accede all'appartamento attraverso un ingresso-corrodoio (foto n.4) che inquadra, sopra quattro gradini, la porta d'accesso alla scala che permette di giungere al piano superiore, dove è presente la terrazza (foto n.5); a destra dei quattro gradini è posizionata la porta interna che introduce all'appartamento così suddiviso: ripostiglio sottoscala (foto n.6), camera matrimoniale (foto n.7), salone (foto n.8), lavanderia, cucina (foto n.9-10), w.c. bagno (foto n.11) e camera singola (foto n.12).

La struttura portante dell'immobile è in calcestruzzo armato; i muri di tompagno sono realizzati con blocchetti in conci di tufo e rifiniti con rinzaffo, traversato, e tinteggiato per esterni; sul prospetto

principale è realizzata una balconata di protezione in piastrelle per un'altezza di mt.0,80 circa.

I pavimenti interni sono completati con piastrelle di " pasta rossa " tipo ceramica mentre, i rivestimenti del bagno con piastrelle del tipo klinker di diverso colore; gli infissi interni sono in legno di mogano, quelli esterni sono in legno di essenza forte tipo Douglas completi di vetro e scuri; il portoncino d'ingresso (di dimensioni mt. 1,80 x 2,40) è composto da un'anta fissa con vetro, per dare luce naturale all'ingresso, il battente ad un'anta è in legno massello. Tutte le camere dell'appartamento sono dotate di finestre ad esclusione della camera da letto matrimoniale, completamente priva di aperture verso l'esterno poichè seminterrata. Gli impianti elettrico, TV, idrico, telefonico, fognario e citofonico sono sotto traccia e funzionanti.

L'approvvigionamento idrico viene effettuato, non essendo il fabbricato in oggetto allacciato alla pubblica rete idrica comunale, tramite autobotte autorizzata, la quale immette acqua potabile in un recipiente in acciaio posizionato fuori terra, della capienza di litri 10.000 che alimenta i servizi igienici e domestici, il tutto tramite tubi in polietilene; lo smaltimento dei liquami, non essendo il fabbricato in oggetto allacciato alla pubblica rete fognaria, avviene tramite la vasca settica di tipo IMHOFF posizionata sulla particella 1070, non oggetto del pignoramento.

L'unità abitativa, inoltre, non è dotata di impianto di riscaldamento.

In allegato n. 2 sono acclusi: una planimetria riassuntiva della composizione ed articolazione dell'appartamento l'indicazione della posizione della vasca settica tipo IMHOFF e la posizione del recipiente da litri 10.000.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai sig.ri **** Omissis **** (debitori).

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'appartamento sito in Caccamo al piano terra - seminterrato, censito in catasto al foglio 29, particella 1084 sub 2, è di proprietà per la quota indivisa pari a 1/2 della sig.ra **** Omissis ****, e per la quota indivisa pari a 1/2 del di lei coniuge sig.**** Omissis ****, per averlo adottato in seno all'atto di divisione del giorno 25.08.1983, ai numeri 33560/27951 alle minute del Notaio **** Omissis **** di Caccamo. Ad oggi l'appartamento risulta essere stabilmente occupato dai coniugi **** Omissis **** (debitori).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 23/07/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Palermo il 13/07/1999
Reg. gen. 27505 - Reg. part. 4379
Importo: € 51.645,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 24/12/2002
Reg. gen. 51887 - Reg. part. 6613
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73
Iscritto a Palermo il 17/12/2004
Reg. gen. 62281 - Reg. part. 17521
Importo: € 8.614,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del DPR n.602/73
Iscritto a Palermo il 09/10/2006
Reg. gen. 62092 - Reg. part. 19604
Importo: € 8.132,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73
Iscritto a Palermo il 29/01/2007
Reg. gen. 7303 - Reg. part. 2094
Importo: € 22.400,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73
Iscritto a Torino il 14/02/2007
Reg. gen. 11421 - Reg. part. 3129
Importo: € 30.593,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'Art.77 del DPR 602/73
Iscritto a Palermo il 25/06/2007
Reg. gen. 49410 - Reg. part. 12217
Importo: € 22.985,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 03/08/2011
Reg. gen. 39440 - Reg. part. 28229
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 16/07/2014
Reg. gen. 30999 - Reg. part. 24559
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di regolarità edilizia in data 12/04/2016 all'Ufficio Tecnico del Comune di Caccamo. In data 24/05/2016 il Comune di Caccamo, rispondeva con un certificato di conferma di uno precedente risalente al 07/08/2012, prot. n.13930, ove si affermava che in capo al bene pignorato, è stata presentata pratica di sanatoria n.553 del 1986. Sulla scorta dei documenti presenti nella sopraccitata pratica, si evince che ad oggi non è pervenuta nessuna richiesta di abitabilità/agibilità e quindi non è stata rilasciata nessuna certificazione. (vedi allegato 3).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

Il suddetto fabbricato è stato realizzato in assenza di licenza edilizia; successivamente sono state presentate due distinte istanze di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85: una con Protocollo n. 554/6336 del 20/04/1986 a nome del sig. Giovanni Cimino, l'altra, relativa all'immobile oggetto del pignoramento, con Protocollo n.553/6335, a nome dei coniugi **** Omissis **** (debitori), trascritta in data 29.04.1986, rilasciata in data 16.06.2007 al n.32.

Ad oggi il fabbricato risulta privo di ABITABILITA'/AGIBILITA', come da dichiarazione rilasciata dal comune di Caccamo in data 07/08/2012, prot. n. 13930 e confermata in data 24/05/2016. (vedi allegato 3)

Lievi difformità, riguardanti n.2 aperture (porte e finestre) sono stati rilevati tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (vedi allegato 2 - disegni e rilievi).

Inoltre, al livello della terrazza, è presente sul prospetto sud, una porzione di soletta a sbalzo non presente negli elaborati grafici.

Ai fini della regolamentazione urbanistica relativa al rilascio del certificato di abitabilità i costi da sostenere sono i seguenti: ripristino dello stato dei luoghi (come da planimetria catastale) e adeguamento degli impianti con relative certificazione e spese tecniche per un importo di € 5.000,00 circa oltre iva, oneri di legge e spese varie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - Piazza San Elia n.2, piano Terra
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Caccamo (PA) - Cortile Torina n.1, piano Terra - 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CACCAMO (PA) - PIAZZA SAN ELIA N.2, PIANO TERRA

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CACCAMO (PA) - CORTILE TORINA N.1, PIANO TERRA - 1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CACCAMO (PA) - PIAZZA SAN ELIA N.2, PIANO TERRA

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

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

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.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CACCAMO (PA) - CORTILE TORINA N.1, PIANO TERRA - 1

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

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

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CACCAMO (PA) - PIAZZA SAN ELIA N.2, PIANO TERRA

Catastalmente, l'immobile confina: a Nord con proprietà **** Omissis ****, ad EST con proprietà **** Omissis ****, ad Ovest con proprietà **** Omissis **** e Piazza S.Elia; il prospetto Sud è libero.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CACCAMO (PA) - CORTILE TORINA N.1, PIANO TERRA - 1

Catastalmente, l'immobile confina: a Nord terrapieno, ad EST con proprietà **** Omissis ****, ad Ovest con proprietà **** Omissis ****; il prospetto Sud è libero su cortile Torina.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CACCAMO (PA) - PIAZZA SAN ELIA N.2, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	88,40 mq	0,00	88,40 mq	0,00 m	Terra
Balcone scoperto	1,60 mq	1,60 mq	0,25	0,40 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				88,80 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	88,80 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CACCAMO (PA) - CORTILE TORINA N.1, PIANO TERRA - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	30,00 mq	37,00 mq	0,00	37,00 mq	2,10 m	Terra
Magazzino	30,00 mq	37,00 mq	0,00	37,00 mq	2,60 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				74,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CACCAMO (PA) - PIAZZA SAN ELIA N.2, PIANO TERRA

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CACCAMO (PA) - CORTILE TORINA N.1, PIANO TERRA - 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CACCAMO (PA) - PIAZZA SAN ELIA N.2, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	1940	5		A4	2	2,5	84,00 mq	74,89 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, (si veda Allegato 2 - rilievo).

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CACCAMO (PA) - CORTILE TORINA N.1, PIANO TERRA - 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	1940	2		C2	3	50	84,00 mq	54,23 €	Terra - 1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, (si veda Allegato 2 - rilievo).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CACCAMO (PA) - PIAZZA SAN ELIA N.2, PIANO TERRA

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è ottimo.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CACCAMO (PA) - CORTILE TORINA N.1, PIANO TERRA - 1

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è ottimo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CACCAMO (PA) - PIAZZA SAN ELIA N.2, PIANO TERRA

L'immobile è composto da una elevazione fuori terra realizzata in muratura portante.
I pavimenti interni sono completati con piastrelle di gres porcellanato nelle tinte del colore arancio

mentre, i rivestimenti del bagno con piastrelle dello stesso tipo nelle tinte dell'azzurro chiaro e scuro. Gli infissi interni sono in legno di colore mogano così come quelli esterni, dotati di persiana. Tutte le camere dell'appartamento sono dotate di finestre ad esclusione della camera da letto singola, completamente priva di aperture verso l'esterno. Gli impianti elettrico, TV, idrico, telefonico, fognario e citofonico sono sotto traccia e funzionanti.

L'abitazione, è dotata di impianto di riscaldamento.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CACCAMO (PA) - CORTILE TORINA N.1, PIANO TERRA - 1

L'immobile è composto da due elevazioni fuori terra realizzata in muratura portante.

I pavimenti interni sono completati con piastrelle di gres porcellanato nelle tinte del colore arancio mentre, i rivestimenti del wc sottoscala con piastrelle dello stesso tipo nelle tinte dell'azzurro chiaro e scuro. Gli infissi interni sono in legno di colore mogano così come quelli esterni, dotati di persiana. Entrambi gli ambienti sono areati direttamente (porta e balcone). Gli impianti elettrico, TV, idrico, telefonico, fognario e citofonico sono sotto traccia e funzionanti.

L'immobile, è dotato di impianto di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CACCAMO (PA) - PIAZZA SAN ELIA N.2, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile è abitato, a titolo di comodato d'uso gratuito, dai sig.ri **** Omissis **** e dal di lei marito **** Omissis ****. Gli stessi dichiarano, in sede di sopralluogo, che forniranno copia di tale contratto al C.T.U. Ad oggi nulla è pervenuto al C.T.U.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CACCAMO (PA) - CORTILE TORINA N.1, PIANO TERRA - 1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile è abitato, a titolo di comodato d'uso gratuito, dai sig.ri **** Omissis **** e dal di lei marito **** Omissis ****. Gli stessi dichiarano in sede di sopralluogo che forniranno copia di tale contratto al C.T.U. Ad oggi nulla è pervenuto al C.T.U.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CACCAMO (PA) - PIAZZA SAN ELIA N.2, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/2002 al 27/07/2002	**** Omissis ****	Dichirazione di successione in morte di Azzarello Francesco			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/03/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	13/12/2003		36484
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 27/07/2002 al 22/09/2014	**** Omissis ****	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Randazzo Giuseppa	27/02/2002			1976	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Palermo	06/08/2002				23944
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;

L'appartamento sito in Caccamo al piano terra, censito in catasto al foglio MU, particella 1940 sub 5, è di proprietà per la quota indivisa pari a 1/2 della sig.ra **** Omissis ****, e per la quota indivisa pari a 1/2 del di lei coniuge sig.**** Omissis ****, per averlo adottato in seno all'atto di compravendita del giorno 27.07.2002, ai numeri 1976/1163 alle minute del Notaio **** Omissis **** di Caccamo. Ad oggi l'appartamento risulta essere stabilmente occupato, a titolo di comodato d'uso gratuito, dalla figlia dei proprietari **** Omissis **** e dal di lei marito sig. **** Omissis ****.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CACCAMO (PA) - CORTILE TORINA N.1, PIANO TERRA - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/2002 al 27/07/2002	**** Omissis ****	Dichirazione di successione in morte di Azzarello Francesco			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/03/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	13/12/2003		36484
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2002 al 22/09/2014	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Randazzo Giuseppa	27/02/2002	1976	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	06/08/2002		23944
		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;

Il magazzino sito in Caccamo ai piani terra e primo, censito in catasto al foglio MU, particella 1940 sub 2, è di proprietà per la quota indivisa pari a 1/2 della sig.ra **** Omissis ****, e per la quota indivisa pari a 1/2 del di lei coniuge sig.**** Omissis ****, per averlo adottato in seno all'atto di compravendita del giorno 27.07.2002, ai numeri 1976/1163 alle minute del Notaio **** Omissis **** di Caccamo. Ad oggi il magazzino risulta essere stabilmente occupato, a titolo di comodato d'uso gratuito, dalla figlia

dei proprietari **** Omissis **** e dal di lei marito sig. **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CACCAMO (PA) - PIAZZA SAN ELIA N.2, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 23/07/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Palermo il 13/07/1999
Reg. gen. 27505 - Reg. part. 4379
Importo: € 51.645,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 24/12/2002
Reg. gen. 51887 - Reg. part. 6613
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73
Iscritto a Palermo il 17/12/2004
Reg. gen. 62281 - Reg. part. 17521
Importo: € 8.614,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del DPR n.602/73
Iscritto a Palermo il 09/10/2006
Reg. gen. 62092 - Reg. part. 19604
Importo: € 8.132,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73
Iscritto a Palermo il 29/01/2007
Reg. gen. 7303 - Reg. part. 2094
Importo: € 22.400,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73
Iscritto a Torino il 14/02/2007
Reg. gen. 11421 - Reg. part. 3129
Importo: € 30.593,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'Art.77 del DPR 602/73
Iscritto a Palermo il 25/06/2007
Reg. gen. 49410 - Reg. part. 12217
Importo: € 22.985,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 03/08/2011
Reg. gen. 39440 - Reg. part. 28229
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 16/07/2014
Reg. gen. 30999 - Reg. part. 24559
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CACCAMO (PA) - CORTILE TORINA N.1, PIANO TERRA - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 23/07/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Palermo il 13/07/1999
Reg. gen. 27505 - Reg. part. 4379
Importo: € 51.645,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 24/12/2002
Reg. gen. 51887 - Reg. part. 6613
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73
Iscritto a Palermo il 17/12/2004
Reg. gen. 62281 - Reg. part. 17521
Importo: € 8.614,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del DPR n.602/73
Iscritto a Palermo il 09/10/2006
Reg. gen. 62092 - Reg. part. 19604

- Importo: € 8.132,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73
Iscritto a Palermo il 29/01/2007
Reg. gen. 7303 - Reg. part. 2094
Importo: € 22.400,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
 - **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73
Iscritto a Torino il 14/02/2007
Reg. gen. 11421 - Reg. part. 3129
Importo: € 30.593,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
 - **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'Art.77 del DPR 602/73
Iscritto a Palermo il 25/06/2007
Reg. gen. 49410 - Reg. part. 12217
Importo: € 22.985,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 03/08/2011
Reg. gen. 39440 - Reg. part. 28229
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 16/07/2014
Reg. gen. 30999 - Reg. part. 24559
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CACCAMO (PA) - PIAZZA SAN ELIA N.2, PIANO TERRA

E' stato richiesto il certificato di regolarità edilizia in data 12/04/2016 all'Ufficio Tecnico del Comune di Caccamo. In data 24/05/2016 il Comune di Caccamo rispondeva come segue: "si certifica che il fabbricato individuato al foglio M.U. part.lla 1940 sub.2 e 5, ricade in zona A1 centro storico originario e che da una ricerca effettuata nei nostri archivi non risultano concessioni e/o autorizzazioni edilizie rilasciate per tale immobile".

In data 18/07/2016, il CTU, considerate le notevoli differenze riscontrate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, inoltrava all'ufficio tecnico disegni di rilievo da lui effettuati a confronto con quelli catastali, denunciandone le difformità e richiedendo allo stesso ufficio tecnico le modalità e i relativi costi per regolarizzare l'immobile. In data 09/09/2016 il Comune di Caccamo rispondeva come segue: "con la presente si informa che le opere realizzate, ricadenti nel Centro Storico Originario A1,

non possono essere sanate e dovranno essere ripristinate allo stato originario in cui si trovavano. (vedi allegato 2 - Certificati rilasciati dal comune).

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CACCAMO (PA) - CORTILE TORINA N.1, PIANO TERRA - 1

E' stato richiesto il certificato di regolarità edilizia in data 12/04/2016 all'Ufficio Tecnico del Comune di Caccamo. In data 24/05/2016 il Comune di Caccamo rispondeva come segue: "si certifica che il fabbricato individuato al foglio M.U. part.lla 1940 sub.2 e 5, ricade in zona A1 centro storico originario e che da una ricerca effettuata nei nostri archivi non risultano concessioni e/o autorizzazioni edilizie rilasciate per tale immobile".

In data 18/07/2016, il CTU, considerate le notevoli differenze riscontrate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, inoltrava all'ufficio tecnico disegni di rilievo da lui effettuati a confronto con quelli catastali, denunciandone le difformità e richiedendo allo stesso ufficio tecnico le modalità e i relativi costi per regolarizzare l'immobile. In data 09/09/2016 il Comune di Caccamo rispondeva come segue: "con la presente si informa che le opere realizzate, ricadenti nel Centro Storico Originario A1, non possono essere sanate e dovranno essere ripristinate allo stato originario in cui si trovavano. (vedi allegato 2 - Certificati rilasciati dal comune).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CACCAMO (PA) - PIAZZA SAN ELIA N.2, PIANO TERRA

Ad oggi il fabbricato risulta privo di ABITABILITA'/AGIBILITA'.

Ai fini della regolamentazione urbanistica relativa al rilascio del certificato di abitabilità/agibilità occorre ripristinare lo stato dei luoghi (come da planimetria catastale), effettuando le seguenti opere:

- demolizione di tramezzi;
- dismissione zona w.c. e riposizionamento nuova zona w.c. con relativi impianti;
- creazione zona cucina con relativi impianti;
- chiusura vano scala con demolizione della stessa;
- realizzazione e riposizionamento nuova scala;
- ripavimentazione dell'appartamento;
- tinteggiatura dell'appartamento;
- adeguamento degli impianti con relative conformità;

I costi da sostenere per quanto sopra detto, incluse le spese tecniche ammontano ad € 14.000,00 circa oltre iva, oneri di legge e spese varie.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CACCAMO (PA) - CORTILE TORINA N.1, PIANO TERRA - 1

Ad oggi il fabbricato risulta privo di ABITABILITA'/AGIBILITA'.

Ai fini della regolamentazione urbanistica relativa al rilascio del certificato di agibilità occorre ripristinare lo stato dei luoghi (come da planimetria catastale), effettuando le seguenti opere:

- demolizione solaio esistente;
- demolizione di tramezzi;
- dismissione w.c. sottoscala;
- dismissione cucina e relativi impianti;
- demolizione scala;
- rifacimento solaio (per ripristino delle altezze originarie);
- realizzazione e riposizionamento nuova scala;
- ripavimentazione;
- tinteggiatura dell'intero magazzino;
- adeguamento degli impianti con relative conformità;

I costi da sostenere per quanto sopra detto, incluso le spese tecniche ammontano ad € 16.000,00 circa oltre iva, oneri di legge e spese varie.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - Contrada San Rocco , piano Terra - S1
L'immobile al piano Terra - S1, oggetto del pignoramento, si trova nella zona Verde a Protezione sita nella periferia del territorio del comune di Caccamo, in c/da San Rocco e dista poche centinaia di metri dal trivio di Viale Circonvallazione, via Monte San Calogero e Viale Regione Siciliana. (vedi foto aeree n. 1 e 2 accluse nell'allegato n.1) La strada che raggiunge l'immobile è facilmente percorribile e consente un traffico veicolare ordinario in entrambi i sensi di marcia; tuttavia per giungere all'ingresso principale (piano S1-terra) bisogna percorrere una stradella privata (part.lla 1073 non oggetto di pignoramento), accessibile anche con automezzi, da un cancello posto all' d'ingresso. L'immobile è composto da una elevazione seminterrata con terrazza, nella quale sono presenti n.12 pilastri, tutti privi delle travi di collegamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1084, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 29, Part. 1084, Sub. 1, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 59.346,00
I due metodi fondamentali, con cui il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato. Il consulente per eseguire la valutazione si è avvalso dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze)nel secondo semestre

del 2015. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale. I valori riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti: - A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni e edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto); - A destinazione commerciale (negozi); - A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturali); - A destinazione produttiva (capannoni tipici e industriali, magazzini, laboratori). L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semicentrale, periferica, sub urbana e degradata). E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo coerente e per questo è ritenuta attendibile. Il C.T.U. ha adottato per l'immobile in oggetto, il valore di mercato di € 378,00/mq che rappresenta il prezzo massimo di €/mq 420,00 decurtato del 10% (causa vutustà) rispetto a quello minimo di € 325,00/mq riportato dalla tabella OMI del secondo semestre 2015. A tale cifra dovrà sottrarsi l'importo di € 5.000,00 relativa alla pratica per il rilascio del certificato di abitabilità ed alle opere di ripristino necessarie per restituire la conformità dell'immobile alla planimetria catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Caccamo (PA) - Contrada San Rocco, piano Terra - S1	157,00 mq	378,00 €/mq	€ 59.346,00	100,00%	€ 59.346,00
				Valore di stima:	€ 59.346,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - Piazza San Elia n.2, piano Terra
 L'immobile, oggetto di pignoramento, si trova nel Centro Storico del comune di Caccamo nella Piazza S. Elia al civico n.2. (vedi foto n. 1,2 e 3 accluse nell'allegato n.1) La strada che raggiunge l'immobile è stretta e pertanto percorribile a mezzo automobile in entrambi i sensi di marcia solo alternatamente; non esiste comoda possibilità di parcheggio. L'appartamento è relizzato su un'unica elevazione fuori terra collegata ai due piani sottostanti mediante una scala interna. E' composto da un grande vano d'ingresso-soggiorno (foto n.4-5), n.2 camere (foto n.6-7), w.c. (foto n.8), ripostiglio (foto n.9) e vano scala (fato n.10) che giunge ai piani sottostanti (ove attualmente si trovano due distinti ambienti cucina).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1940, Sub. 5, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 39.249,60

I due metodi fondamentali, con cui il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da

tecniche del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato. Il consulente per eseguire la valutazione si è avvalso dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) nel secondo semestre del 2015. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale. I valori riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti: - A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni e edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto); - A destinazione commerciale (negozi); - A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturali); - A destinazione produttiva (capannoni tipici e industriali, magazzini, laboratori). L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semicentrale, periferica, sub urbana e degradata). E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo coerente e per questo è ritenuta attendibile. Il C.T.U. ha adottato per l'immobile in oggetto, il valore di mercato di € 445,00/mq che rappresenta il prezzo minimo rispetto quello massimo di € 660,00 riportato dalla tabella OMI del secondo semestre 2015. A tale cifra dovrà sottrarsi l'importo di € 14.000,00 relativa alle opere ed alla pratica per il rilascio del certificato di abitabilità.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Caccamo (PA) - Cortile Torina n.1, piano Terra - 1

L'immobile, oggetto di pignoramento, si trova nel Centro Storico del comune di Caccamo nel Cortile Torina al civico n.2. (vedi foto n. 1,2 e 11 accluse nell'allegato n.1) La strada che raggiunge l'immobile è stretta e percorribile solo a piedi. Il magazzino è realizzato su due elevazioni fuori terra collegate mediante una scala interna ed è così composto: al piano terreno un unico vano, attualmente adibito a "cucinotto", con un piccolo W.C. sottoscala oltre alla scala di collegamento col piano superiore (vedi foto n. 12-13-14 accluse nell'allegato 1); al piano primo unico vano, sempre adibito a cucina, con scala di collegamento con il piano superiore, (appartamento di Piazza S. Elia (vedi foto n.15-16-17).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1940, Sub. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 22.940,00

I due metodi fondamentali, con cui il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato. Il consulente per eseguire la valutazione si è avvalso dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) nel secondo semestre del 2015. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale. I valori riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti: - A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni e edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto); - A destinazione commerciale (negozi); - A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturali); - A destinazione produttiva (capannoni tipici e industriali, magazzini, laboratori). L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semicentrale, periferica, sub urbana e degradata). E'

intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo coerente e per questo è ritenuta attendibile. Il C.T.U. ha adottato per l'immobile in oggetto, il valore di mercato di € 310,00/mq che rappresenta il prezzo minimo rispetto quello massimo di € 390,00 riportato dalla tabella OMI del secondo semestre 2015. A tale cifra dovrà sottrarsi l'importo di € 16.000,00 relativa alle opere ed alla pratica per il rilascio del certificato di agibilità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Caccamo (PA) - Piazza San Elia n.2, piano Terra	88,80 mq	442,00 €/mq	€ 39.249,60	100,00%	€ 39.249,60
Bene N° 3 - Magazzino Caccamo (PA) - Cortile Torina n.1, piano Terra - 1	74,00 mq	310,00 €/mq	€ 22.940,00	100,00%	€ 22.940,00
Valore di stima:					€ 62.189,60

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 10/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Crivello Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Lotto 1 - Allegato 1 - Foto
- ✓ Altri allegati - Lotto 1 - Allegato 2 - Rilievi, planimetrie e visure catastali
- ✓ Altri allegati - Lotto 1 - Allegato 3 - Certificati rilasciati dal comune di Caccamo
- ✓ Altri allegati - Lotto 1 - Allegato 4 - Tabella Omi
- ✓ Altri allegati - Lotto 2 - Allegato 1 - Foto
- ✓ Altri allegati - Lotto 2 - Allegato 2 - Rilievi, planimetrie e visure catastali

- ✓ Altri allegati - Lotto 2 - Allegato 3 - Certificati rilasciati dal comune di Caccamo
- ✓ Altri allegati - Lotto 2 - Allegato 4 - Tabella Omi
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - Trasmissione relazione alle parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - Contrada San Rocco , piano Terra - S1
L'immobile al piano Terra - S1, oggetto del pignoramento, si trova nella zona Verde a Protezione sita nella periferia del territorio del comune di Caccamo, in c/da San Rocco e dista poche centinaia di metri dal trivio di Viale Circonvallazione, via Monte San Calogero e Viale Regione Siciliana. (vedi foto aeree n. 1 e 2 accluse nell'allegato n.1) La strada che raggiunge l'immobile è facilmente percorribile e consente un traffico veicolare ordinario in entrambi i sensi di marcia; tuttavia per giungere all'ingresso principale (piano S1-terra) bisogna percorrere una stradella privata (part.lla 1073 non oggetto di pignoramento), accessibile anche con automezzi, da un cancello posto all' d'ingresso. L'immobile è composto da una elevazione seminterrata con terrazza, nella quale sono presenti n.12 pilastri, tutti privi delle travi di collegamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1084, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 29, Part. 1084, Sub. 1, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di regolarità edilizia in data 12/04/2016 all'Ufficio Tecnico del Comune di Caccamo. In data 24/05/2016 il Comune di Caccamo, rispondeva con un certificato di conferma di uno precedente risalente al 07/08/2012, prot. n.13930, ove si affermava che in capo al bene pignorato, è stata presentata pratica di sanatoria n.553 del 1986. Sulla scorta dei documenti presenti nella sopraccitata pratica, si evince che ad oggi non è pervenuta nessuna richiesta di abitabilità/agibilità e quindi non è stata rilasciata nessuna certificazione. (vedi allegato 3).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caccamo (PA) - Piazza San Elia n.2, piano Terra
L'immobile, oggetto di pignoramento, si trova nel Centro Storico del comune di Caccamo nella Piazza S. Elia al civico n.2. (vedi foto n. 1,2 e 3 accluse nell'allegato n.1) La strada che raggiunge l'immobile è stretta e pertanto percorribile a mezzo automobile in entrambi i sensi di marcia solo alternatamente; non esiste comoda possibilità di parcheggio. L'appartamento è relizzato su un'unica elevazione fuori terra collegata ai due piani sottostanti mediante una scala interna. E' composto da un grande vano d'ingresso-soggiorno (foto n.4-5), n.2 camere (foto n.6-7), w.c. (foto n.8), ripostiglio (foto n.9) e vano scala (foto n.10) che giunge ai piani sottostanti (ove attualmente si trovano due distinti ambienti cucina).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1940, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di regolarità edilizia in data 12/04/2016 all'Ufficio Tecnico del Comune di Caccamo. In data 24/05/2016 il Comune di Caccamo rispondeva come segue: "si certifica che il fabbricato individuato al foglio M.U. part.lla 1940 sub.2 e 5, ricade in zona A1 centro storico originario e che da una ricerca effettuata nei nostri archivi non risultano concessioni e/o autorizzazioni edilizie rilasciate per tale immobile". In data 18/07/2016, il CTU, considerate le notevoli differenze riscontrate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, inoltrava all'ufficio tecnico disegni di rilievo da lui effettuati a confronto con quelli catastali, denunciandone le difformità e richiedendo allo stesso ufficio tecnico le modalità e i relativi costi per regolarizzare l'immobile. In data 09/09/2016 il Comune di Caccamo rispondeva come segue: "con la presente si informa che le opere realizzate, ricadenti nel Centro Storico Originario A1, non possono essere sanate e dovranno

essere ripristinate allo stato originario in cui si trovavano. (vedi allegato 2 - Certificati rilasciati dal comune).

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Caccamo (PA) - Cortile Torina n.1, piano Terra - 1
L'immobile, oggetto di pignoramento, si trova nel Centro Storico del comune di Caccamo nel Cortile Torina al civico n.2. (vedi foto n. 1,2 e 11 accluse nell'allegato n.1) La strada che raggiunge l'immobile è stretta e percorribile solo a piedi. Il magazzino è realizzato su due elevazioni fuori terra collegate mediante una scala interna ed è così composto: al piano terreno un unico vano, attualmente adibito a "cucinotto", con un piccolo W.C. sottoscala oltre alla scala di collegamento col piano superiore (vedi foto n. 12-13-14 accluse nell'allegato 1); al piano primo unico vano, sempre adibito a cucina, con scala di collegamento con il piano superiore, (appartamento di Piazza S. Elia (vedi foto n.15-16-17). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1940, Sub. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di regolarità edilizia in data 12/04/2016 all'Ufficio Tecnico del Comune di Caccamo. In data 24/05/2016 il Comune di Caccamo rispondeva come segue: "si certifica che il fabbricato individuato al foglio M.U. part.lla 1940 sub.2 e 5, ricade in zona A1 centro storico originario e che da una ricerca effettuata nei nostri archivi non risultano concessioni e/o autorizzazioni edilizie rilasciate per tale immobile". In data 18/07/2016, il CTU, considerate le notevoli differenze riscontrate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, inoltrava all'ufficio tecnico disegni di rilievo da lui effettuati a confronto con quelli catastali, denunciandone le difformità e richiedendo allo stesso ufficio tecnico le modalità e i relativi costi per regolarizzare l'immobile. In data 09/09/2016 il Comune di Caccamo rispondeva come segue: "con la presente si informa che le opere realizzate, ricadenti nel Centro Storico Originario A1, non possono essere sanate e dovranno essere ripristinate allo stato originario in cui si trovavano. (vedi allegato 2 - Certificati rilasciati dal comune).

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 83/2014 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Caccamo (PA) - Contrada San Rocco , piano Terra - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1084, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 29, Part. 1084, Sub. 1, Categoria F5	Superficie	157,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione dell'appartamento è buono.		
Descrizione:	L'immobile al piano Terra - S1, oggetto del pignoramento, si trova nella zona Verde a Protezione sita nella periferia del territorio del comune di Caccamo, in c/da San Rocco e dista poche centinaia di metri dal trivio di Viale Circonvallazione, via Monte San Calogero e Viale Regione Siciliana. (vedi foto aeree n. 1 e 2 accluse nell'allegato n.1) La strada che raggiunge l'immobile è facilmente percorribile e consente un traffico veicolare ordinario in entrambi i sensi di marcia; tuttavia per giungere all'ingresso principale (piano S1-terra) bisogna percorrere una stradella privata (part.lla 1073 non oggetto di pignoramento), accessibile anche con automezzi, da un cancello posto all' d'ingresso. L'immobile è composto da una elevazione seminterrata con terrazza, nella quale sono presenti n.12 pilastri, tutti privi delle travi di collegamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai sig.ri **** Omissis **** (debitori).		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Caccamo (PA) - Piazza San Elia n.2, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1940, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	88,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione dell'appartamento è ottimo.		
Descrizione:	L'immobile, oggetto di pignoramento, si trova nel Centro Storico del comune di Caccamo nella Piazza S. Elia al civico n.2. (vedi foto n. 1,2 e 3 accluse nell'allegato n.1) La strada che raggiunge l'immobile è stretta e pertanto percorribile a mezzo automobile in entrambi i sensi di marcia solo alternatamente; non esiste comoda possibilità di parcheggio. L'appartamento è relizzato su un'unica elevazione fuori terra collegata ai due piani sottostanti mediante una scala interna. E' composto da un grande vano d'ingresso-soggiorno (foto n.4-5), n.2 camere (foto n.6-7), w.c. (foto n.8), ripostiglio (foto n.9) e vano scala (foto n.10) che giunge ai piani sottostanti (ove attualmente si trovano due distinti ambienti cucina).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Caccamo (PA) - Cortile Torina n.1, piano Terra - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1940, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	74,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione dell'appartamento è ottimo.		
Descrizione:	L'immobile, oggetto di pignoramento, si trova nel Centro Storico del comune di Caccamo nel Cortile Torina al civico n.2. (vedi foto n. 1,2 e 11 accluse nell'allegato n.1) La strada che raggiunge l'immobile è stretta e percorribile solo a piedi. Il magazzino è realizzato su due elevazioni fuori terra collegate mediante una scala interna ed è così composto: al piano terreno un unico vano, attualmente adibito a "cucinotto", con un piccolo W.C. sottoscala oltre alla scala di collegamento col piano superiore (vedi foto n. 12-13-14 accluse nell'allegato 1); al piano primo unico vano, sempre adibito a cucina, con scala di collegamento con il piano superiore, (appartamento di Piazza S. Elia (vedi foto n.15-16-17).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		