

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G. Es. n. 42/2022

Data udienza ex art. 569 c.p.c. 27-10-2022 ore 10:30

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Laura Di Bernardi**

Esperto stimatore: **Ing. Vincenzo Barranti**

Promossa da

Aurelia SPV s.r.l.

Sede legale: Via Piemonte, 38, 00144, Roma

Partita IVA - C.F.: 15502861006

Avv.to Francesco Trapani

CF: TRPFNC66M15E974Z

PEC: avvtrapani@pec.it

Contro

OMISSIS

Nato a OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS

Residente in OMISSIS

OMISSIS

Nata a OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS

Residente in OMISSIS



SOMMARIO

INCARICO	3
Operazioni peritali	3
LOTTO UNICO.....	3
- Corpo A.....	3
- Corpo B.....	3
- Corpo C.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	5
Dati Catastali	6
Confini.....	13
Cronistoria dati catastali.....	13
Descrizione.....	20
- Corpo A.....	20
- Corpo B.....	25
-Corpo C.....	27
Consistenza.....	27
Stato di occupazione	28
Corrispondenza catastale	29
- Corpo A.....	29
- Corpo B.....	32
- Corpo C.....	33
Schema sintetico descrittivo del Lotto Unico	33
Servitù, censo, livello, usi civici	35
Provenienze Ventennali.....	41
Formalità pregiudizievoli.....	43
Normativa Urbanistica.....	44
Regolarità edilizia.....	50
- Corpo A.....	50
- Corpo B.....	53
- Corpo C.....	55
Stima.....	55
- Corpo A.....	56
- Corpo B.....	58
- Corpo C.....	60
ALLEGATI.....	63



INCARICO

Con provvedimento del 16.06.2022, il sottoscritto Ing. Barranti Vincenzo, con studio in Corso La Masa, 82 - 90019 - Trabia (PA), email ing.barranti@libero.it, PEC ing.barranti@pec.it, Tel./Fax 091-8104532, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17.06.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione.

Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 21.07.2022 alle ore 10:40, durante le quali erano presenti il custode giudiziario Avv. Roberta Paderni, l'esecutata Sig.ra OMISSIS, il sottoscritto e l'Arch. Simona Maria Speciale in qualità di collaboratrice dello stesso esparto stimatore. Durante le operazioni peritali veniva effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento, della corte esterna e del magazzino, ed il verbale veniva quindi letto, confermato e sottoscritto e le operazioni peritali venivano chiuse alle ore 12:15.

LOTTO UNICO

Il Lotto Unico è formato dai seguenti beni oggetto di pignoramento:

- **Corpo A** - Villetta unifamiliare ubicata nel Comune di Caccamo (PA) - Contrada San Giovanni Li Greci Sn.12 n.12/E.
- **Corpo B** - Magazzino ubicato nel Comune di Caccamo (PA) - Contrada San Giovanni Li Greci Sn.12 n.12/E.
- **Corpo C** - Terreno di pertinenza comune ai corpi A e B, ubicato nel Comune di Caccamo (PA) Contrada San Giovanni Li Greci Sn.12 n.12/E.

I beni immobili sopra elencati saranno considerati in un unico lotto, poiché si è voluto evitare di frammentare eccessivamente i beni immobili pignorati, in quanto ciò avrebbe determinato un'inutile perdita di valore del compendio pignorato. Inoltre appare evidente, che i beni immobili pignorati formano un contesto immobiliare unico, che anche da un punto di vista commerciale non è possibile scindere.





Si precisa che la foto satellitare individua il perimetro del Lotto Unico e non le singole 'unità immobiliari.

Completezza documentazione ex art. 567

È presente nel fascicolo, il Certificato Notarile a rogito del Notaio Giulia Messina Vitrano redatto in data 24.05.2022 depositato in data 31.05.2022. Detta Certificazione risulta completa, ovvero i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione dell'Atto di Pignoramento (avvenuta in data 04.05.2022 Reg. Gen. 21350 Reg. Part. 16897) e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

Si evidenzia tuttavia che in tale certificazione, nonché nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di trascrizione dello stesso, non è menzionata l'enfiteusi in capo alla Compagnia della SS. Annunziata di Caccamo in merito al bene identificato al N.C.E.U. al foglio 50, P.lla 768, sub. 1. Il suddetto diritto si evince inoltre dalla visura storica per immobile in cui gli interestatari sono: la Compagnia della SS. Annunziata di Caccamo che detiene il Diritto del concedente e gli esecutati, OMISSIS e OMISSIS che risultano essere rispettivamente proprietari livellari per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni, diversamente da quanto riferito dalla Certificazione Notarile in cui veniva specificato che gli esecutati fossero proprietari per $\frac{1}{1}$.

Inoltre si vuole precisare in questa sede, che nella certificazione notarile è stato riscontrato un errore in merito all'intestazione catastale degli immobili pignorati, in quant viene in essa asserita che questi ultimi risultano censiti ad una ditta con sede in Caltanissetta, che nulla a che vedere con gli odierni esecutati e con la reale intestazione catastale dei beni stessi verificata dal sottoscritto, pertanto tale indicazione viene considerata un mero refuse dattilografico.



Titolarità

Corpo A

L'immobile denominato "Corpo A" facente parte del Lotto Unico ed oggetto della presente esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **OMISSIS (Proprietà 1/2)**

Nato a OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS

Residente in OMISSIS

- **OMISSIS (Proprietà 1/2)**

Nata a OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS

Residente in OMISSIS

Corpo B

L'immobile denominato "Corpo B" facente parte del Lotto Unico ed oggetto della presente esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **Compagnia della SS. Annunziata di Caccamo (Diritto del Concedente 1/1)**

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

Nato a OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS

Residente in OMISSIS

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

Nata a OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS

Residente in OMISSIS

Corpo C

L'immobile denominato "Corpo C" facente parte del Lotto Unico ed oggetto della presente esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **OMISSIS (Proprietà 1/2)**

Nato a OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS



Residente in OMISSIS

- **OMISSIS (Proprietà 1/2)**

Nata a OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS

Residente in OMISSIS

Gli immobili in oggetto pervenivano agli odierni esecutati in forza dell'Atto di compravendita Rep. nn. 68702/17999 del 21.02.2011 a rogito del Notaio Grimaldi Agostino di Termini Imerese, ed ivi registrato in data 01.03.2011 al n.485 serie 1T e trascritto a Palermo il 02.03.2011 ai nn. 10693/7556.

Si specifica che gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 15.09.2001 a Caccamo (PA), Atto n.32 P.II S. A, come riportato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato O) e che, in data 05.08.2019 il Tribunale Civile di Termini Imerese con provvedimento n.3553/20 ha omologato la separazione consensuale fra i coniugi.

Dati catastali

Gli immobili oggetto di esecuzione sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Caccamo (Codice B315) con i seguenti identificativi:

- **Corpo A** - Contrada San Giovanni Li Greci n. SNC, piano T-1:

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
50	767	12	A/7	2	3,5 vani	83 mq Escluse aree scoperte 76 mq	€ 289,22
50	767	13	A/7	2	5 vani	104 mq Escluse aree scoperte 101 mq	€ 413,17

risultano essere catastalmente intestati, in regime di comunione legale a:

- **OMISSIS**, nato a OMISSIS, piena proprietà per 1/2 in comunione legale dei beni con OMISSIS.
- **OMISSIS**, nata a OMISSIS, piena proprietà per 1/2 in comunione legale dei beni con OMISSIS.

Derivante da:

Fg. 50 p.lla 767 sub.12 (catasto fabbricati):

Unità immobiliare dal 09.11.2015:

- Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Situazione dell'unità immobiliare dal 23.03.2011:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23.03.2011 Pratica n. PA0166811 in atti dal 23.03.2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.32260.2011).

Situazione dell'unità immobiliare dal 23.03.2011:

- VARIAZIONE del 23.03.2010 Pratica n. PA0166159 in atti dal 23.03.2010 DIVISIONE-FUSIONE (n.16686.1/2010).

Fig. 50 p.lla 767 sub.13 (catasto fabbricati):

Unità immobiliare dal 09.11.2015:

- Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 23.03.2011:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23.03.2011 Pratica n. PA0166811 in atti dal 23.03.2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.32260.1/2011).

Situazione dell'unità immobiliare dal 23.03.2010:

- FUSIONE del 23.03.2010 Pratica n. PA0166220 in atti dal 23.03.2010 FUSIONE (n.16689.1/2010).



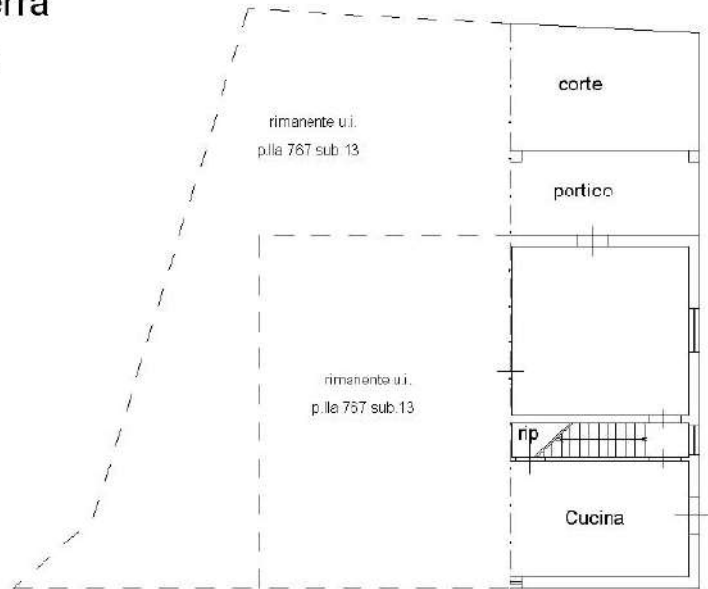
Stralcio del foglio di mappa catastale n. 50 con individuazione del Lotto Unico con linea tratteggiata e del Corpo A con retino rosso



Piano Terra

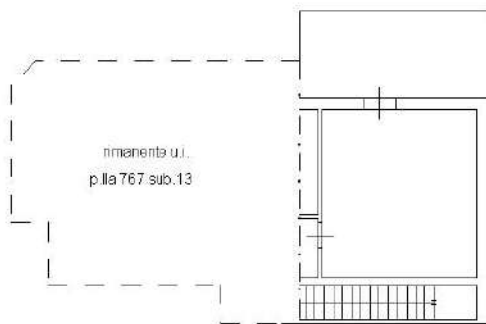
h=3.50 mt

Porzione di u.i.u.
unita di fatto con
quella di foglio 50
p.lla 767 sub. 13



Piano Primo

h=2.90 mt



corte



NORD

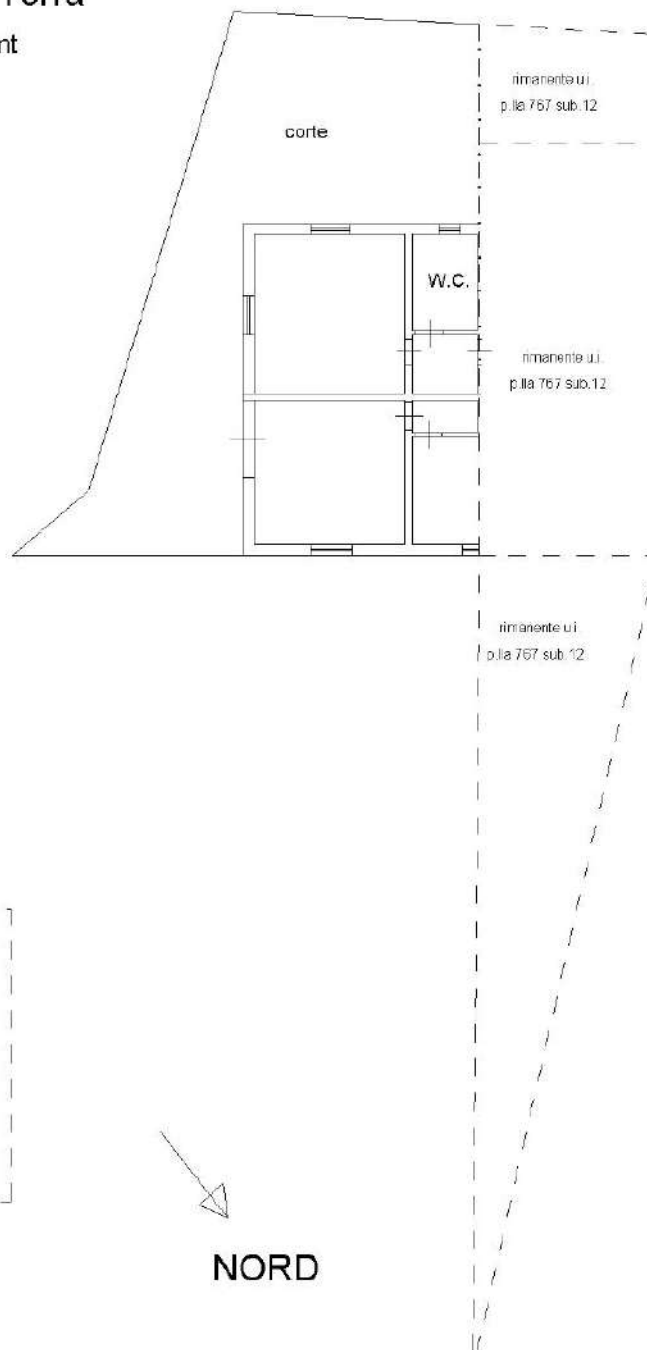
Planimetria Catastale del Corpo A (P.lla 767 sub.12)



Piano Terra

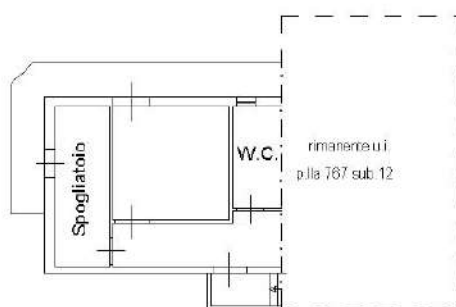
h=3.50 mt

Porzione di u.i.u.
unita di fatto con
quella di foglio 50
p.lla 767 sub.12



Piano Primo

h=2.90 mt



Planimetria Catastale del Corpo A (P.lla 767 sub. 13)

- **Corpo B** - Contrada San Giovanni Li Greci n. SNC, piano T-S1:



Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
50	768	1	C/2	4	122 mq	112 mq	€ 157,52

Lo stesso immobile risulta essere catastalmente intestato, a:

- **Compagnia SS Annunziata di Caccamo**, diritto del concedente 1/1.
- **OMISSIS**, nato a OMISSIS, proprietà livellario 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS.
- **OMISSIS**, nata a OMISSIS, proprietà livellaria 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

Derivante da:

Fg. 50 p.lla 768 sub.1 (catasto fabbricati):

Unità immobiliare dal 09.11.2015:

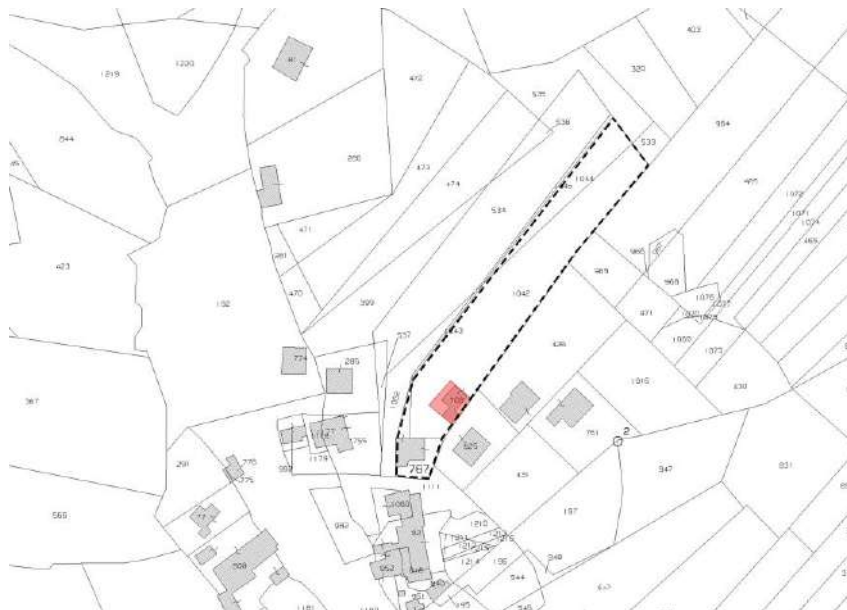
- Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 18.09.2008:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18.09.2008 Pratica n. PA0400109 in atti dal 18.09.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.18773.1/2008).

Situazione dell'unità immobiliare dal 18.09.2007:

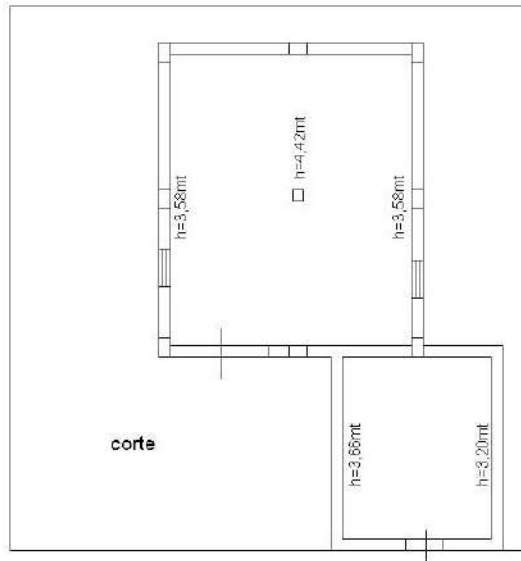
- AMPLIAMENTO del 18.09.2007 Pratica n. PA0500726 in atti dal 18.09.2007 AMPLIAMENTO (n. 26744.1/2007).



Stralcio del foglio di mappa catastale n. 50 con individuazione del Lotto Unico con linea tratteggiata e del Corpo B con retino rosso

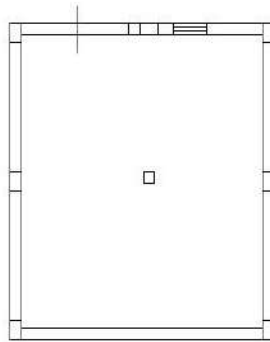


Piano Terra



Piano S1

H = 2,70 mt



Nord



Planimetria Catastale del Corpo B



- **Corpo C** - Fg.50 P.lla 1042

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
							Dominicale	Agrario
50	1042	-	Seminativo	2	27.12 arc		€ 12,61	€ 2,80

Lo stesso immobile risulta essere catastalmente intestato, in regime di comunione legale a:

- **OMISSIS**, nato a OMISSIS, piena proprietà per 1/2 in comunione legale dei beni con OMISSIS.
- **OMISSIS**, nata a OMISSIS, piena proprietà per 1/2 in comunione legale dei beni con OMISSIS.

Derivante da:

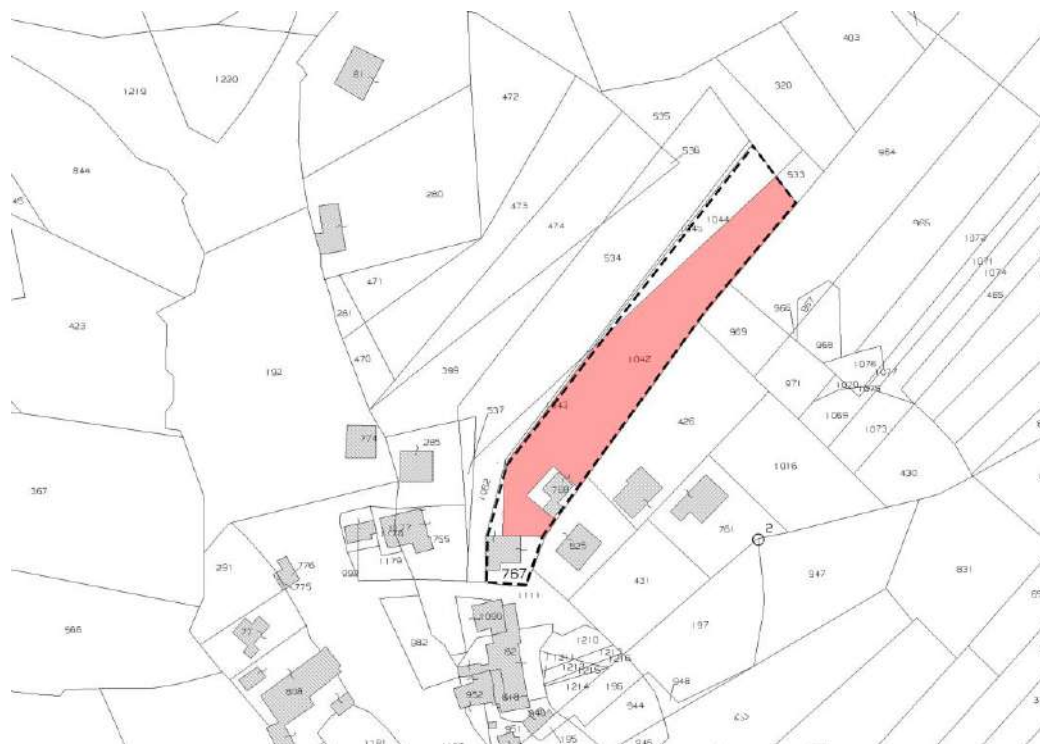
Fg. 50 p.lla 1042 (catasto terreni):

Unità immobiliare dal 03.02.2010:

- Variazione del 03.02.2010 Pratica n. PA0063228 in atti dal 03.02.2010 presentato il 03.02.2010 (n.63228.1/2010).

Situazione dell'unità immobiliare dal 03.02.2010:

- FRAZIONAMENTO del 03.02.2010 Pratica n.PA0063228 in atti dal 03.02.2010 presentato il 03.02.2010 (n.63228.1/2010).



Stralcio del foglio di mappa catastale n. 50 con individuazione del Lotto Unico con linea tratteggiata e del Corpo C (P.lla 1042) con retino rosso



- **Corpo C** - Fg.50 P.lla 1044

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
50	1044	-	Seminativo	2	6.45 are		Dominicale € 3,00	Agrario € 0,67

Lo stesso immobile risulta essere catastalmente intestato, in regime di comunione legale a:

- **OMISSIS**, nato a OMISSIS, piena proprietà per 1/2 in comunione legale dei beni con OMISSIS.
- **OMISSIS**, nata a OMISSIS, piena proprietà per 1/2 in comunione legale dei beni con OMISSIS.

Derivante da:

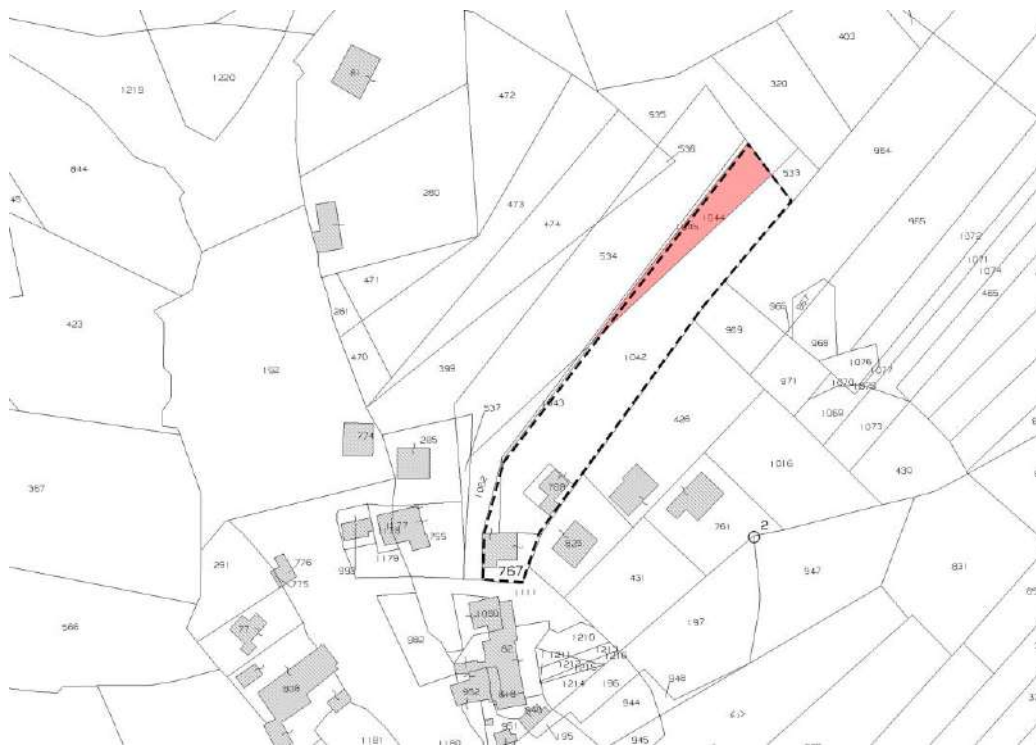
Fg. 50 p.lla 1044 (catasto terreni):

Unità immobiliare dal 03.02.2010:

- Variazione del 03.02.2010 Pratica n.PA0063228 in atti dal 03.02.2010 presentato il 03.02.2010 (n.63228.1/2010).

Situazione dell'unità immobiliare dal 03.02.2010:

- FRAZIONAMENTO del 03.02.2010 Pratica n. PA0063228 in atti dal 03.02.2010 presentato il 03.02.2010 (n.63228.1/2010).

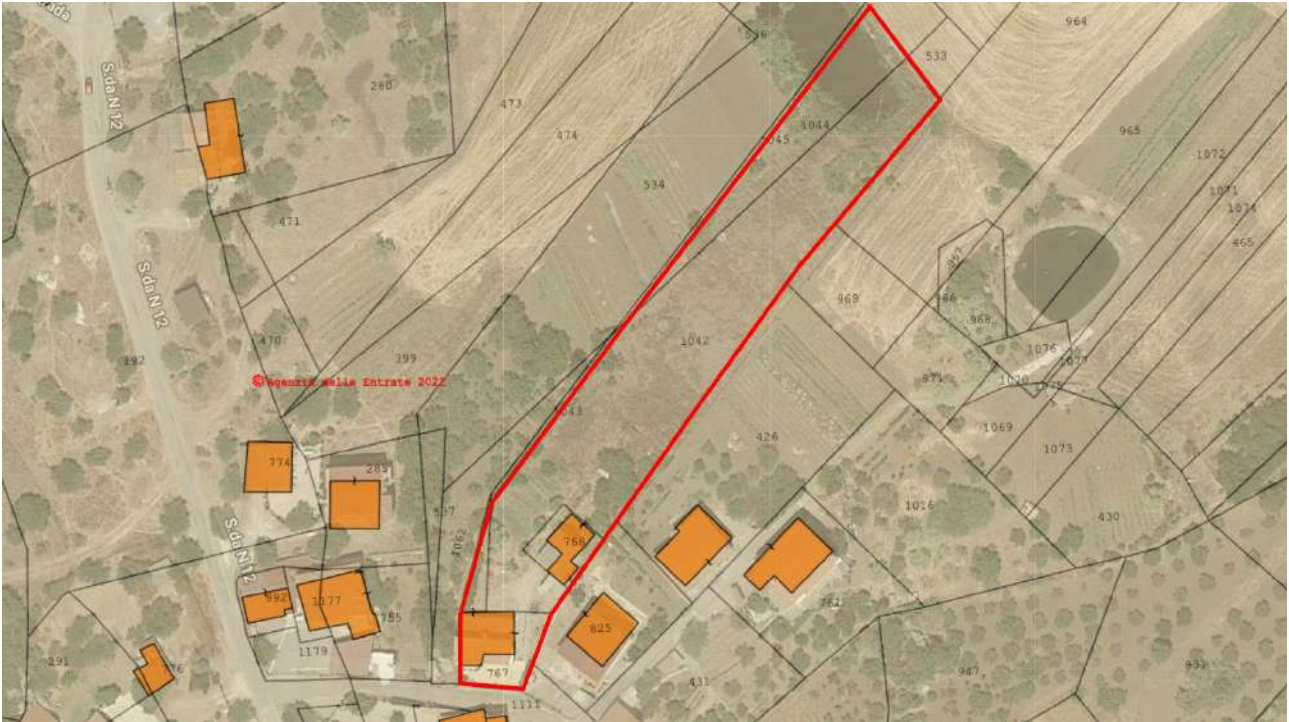


Stralcio del foglio di mappa catastale n. 50 con individuazione del Lotto Unico con linea tratteggiata e del Corpo C (P.lla 1044) con retino rosso



Confini

Il Lotto Unico costituito da numero tre corpi, confina a nord con le particelle 1062 e 534, i quali consistono in terreni di proprietà di terzi, a est con la particella 533 che consiste in terreno di proprietà di terzi, a sud con le particelle 964, 969, 426, 825 e 1111, terreni di proprietà di terzi ad esclusione della particella 1111, che consiste nella strada di accesso alle abitazioni, la quale rappresenta anche ad ovest confine del lotto unico.



Individuazione della sagoma del Lotto Unico in cui sono comprese le p.lle 767, 768, 1042 e 1044, nella sovrapposizione tra l'ortofoto satellitare ed il foglio di mappa n. 50.

Cronistoria dati catastali

Corpo A, Fg.50 P.lla 767 sub.12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21.02.2011 ad oggi	OMISSIS Proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS. OMISSIS Proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS	Fabbricati: Fg. 50, P.lla 767, sub.12
Dal 26.10.2010 al 21.02.2011	OMISSIS Proprietà 1/1 bene personale fino al 21.02.2011	Fabbricati: Fg. 50, P.lla 767, sub.12



<p>Dal 19.10.2010 al 26.10.2010</p>	<p>OMISSIS Enfiteusi livellario dell'area per 1/1 1/2 fino al 26.10.2010 OMISSIS Enfiteusi livellario superficiario per 1/1 1/2 fino al 26.10.2010 Compagnia della SS. Annunziata di Caccamo Diritto del concedente 1/1 fino al 26.10.2010</p>	<p>Fabbricati: Fig. 50, P.lla 767, sub.12</p>
<p>Dal 23.03.2010 al 19.10.2010</p>	<p>OMISSIS Proprietà livellario 1/1 fino al 19.10.2010 Compagnia della SS. Annunziata di Caccamo Diritto del concedente 1/1 fino al 19.10.2010</p>	<p>Fabbricati: Fig.50, P.lla 767, sub. 12</p>
<p>Dal 30.03.2007 al 23.03.2010</p>	<p>OMISSIS Proprietà livellario 1/1 fino al 23.03.2010 Compagnia della SS. Annunziata di Caccamo Diritto del concedente 1/1 fino al 23.03.2010</p>	<p>Fabbricati: Fig.50, P.lla 767, subb.7-11 (unità soppresse che hanno generato la precedente)</p>
<p>Dal 10.02.1992 al 30.03.2007</p>	<p>OMISSIS Oneri livellario per il sub.2 fino al 30.03.2007 OMISSIS Oneri livellario per il sub.3 fino al 30.03.2007 Compagnia della SS. Annunziata di Caccamo Oneri concedente per il terreno fino al 30.03.2007</p>	<p>Fabbricati: Fig.50, P.lla 767, subb. 5-6 (unità soppresse che hanno generato il precedente sub.11) Fabbricati: Fig.50, P.lla 767, subb. 2-3 (unità soppresse che hanno generato il precedente sub.7)</p>



Corpo A, Fg.50 P.IIa 767 sub.13

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21.02.2011 ad oggi	OMISSIS Proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS. OMISSIS Proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS	Fabbricati: Fg.50, P.IIa 767, sub. 13
Dal 26.10.2010 al 21.02.2011	OMISSIS Proprietà 1/1 bene personale fino al 21.02.2011	Fabbricati: Fg. 50, P.IIa 767, sub. 13
Dal 23.03.2010 Al 26.10.2010	OMISSIS Proprietà livellario 1/1 fino al 26.10.2010 Compagnia della SS. Annunziata di Caccamo Diritto del concedente 1/1 fino al 26.10.2010	Fabbricati: Fg.50, P.IIa 767, sub. 13
Dal 30.03.2007 al 23.03.2010	OMISSIS Proprietà livellario 1/1 fino al 23.03.2010 Compagnia della SS. Annunziata di Caccamo Diritto del concedente 1/1 fino al 23.03.2010	Fabbricati: Fg. 50, P.IIa 767, subb. 8-9-10 (unità soppresse che hanno generato la precedente)
Dal 10.02.1992 al 30.03.2007	OMISSIS Enfiteusi 1/1 fino al 30.03.2007 Compagnia della SS. Annunziata di Caccamo Diritto del concedente 1/1 fino al 30.03.2007	Fabbricati: Fg.50, P.IIa 767, sub. 4 (unità che ha originato il precedente sub.9)
Dal 10.02.1992 al 30.03.2007	OMISSIS Oneri livellario per il sub.6/2 fino al 30.03.2007 OMISSIS Oneri livellario per il sub.5/3 fino al 30.03.2007 Compagnia della SS. Annunziata di Caccamo Diritto del concedente 1/1 fino al 30.03.2007	Fabbricati: Fg.50, P.IIa 767, subb. 5-6 (unità che ha originato il precedente sub.10) Fabbricati: Fg.50, P.IIa 767, subb. 2-3 (unità che ha originato il precedente sub.8)



Corpo B, Fg.50, P.la 768, sub.1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21.02.2011 ad oggi	<p>OMISSIS Proprietà livellario 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS</p> <p>OMISSIS Proprietà livellaria 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS</p> <p>Compagnia della SS. Annunziata di Caccamo Diritto del concedente 1/1</p>	Fabbricati: Fg.50, P.la 768, sub. 1
Dal 18.09.2007 al 21.02.2011	<p>OMISSIS Enfiteusi 1/1 fino al 21.02.2011</p> <p>Compagnia della SS. Annunziata di Caccamo Diritto del concedente 1/1 fino al 21.02.2011</p>	Fabbricati: Fg.50, P.la 768, sub. 1
Dal 10.02.1992 al 18.09.2007	<p>OMISSIS Enfiteusi 1/1 fino al 18.09.2007</p> <p>Compagnia della SS. Annunziata di Caccamo Diritto del concedente 1/1 fino al 18.09.2007</p>	Fabbricati: Fg.50, P.la 768 (unità immobiliare che ha originato la precedente)



Corpo C, Fg. 50, P.lla 1042

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21.02.2011 ad oggi	OMISSIS Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS	Terreno: Fg.50, P.lla 1042
Dal 26.10.2010 Al 21.02.2011	OMISSIS Proprietà 1/1 bene personale fino al 21.02.2011	Terreno: Fg.50, P.lla 1042
Dal 03.02.2010 al 26.10.2010	Compagnia SS Annunziata di Caccamo Diritto del concedente fino al 26.10.2010 OMISSIS Livellario fino al 26.10.2010	Terreno: Fg.50, P.lla 1042
Dall'impianto meccanografico (08.03.1988) al 03.02.2010	Compagnia SS Annunziata di Caccamo Diritto del concedente fino al 03.02.2010 OMISSIS Livellario fino al 03.02.2010	Terreno: Fg.50, P.lla 538 (unità immobiliare che ha originato la p.lla 1042)



Corpo C, Fg. 50, P.lla 1044

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21.02.2011 ad oggi	OMISSIS Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS	Terreno: Fg.50, P.lla 1044
Dal 26.10.2010 al 21.02.2011	OMISSIS Proprietà 1/1 bene personale fino al 21.02.2011	Terreno: Fg.50, P.lla 1044
Dal 03.02.2010 al 26.10.2010	Compagnia SS Annunziata di Caccamo Diritto del concedente fino al 26.10.2010 OMISSIS Livellario fino al 26.10.2010	Terreno: Fg.50, P.lla 1044
Dall'impianto meccanografico (08.03.1988) al 03.02.2010	Compagnia SS Annunziata di Caccamo Diritto del concedente fino al 03.02.2010 OMISSIS Livellario fino al 03.02.2010	Terreno: Fg.50, P.lla 539 (unità immobiliare che ha originato la p.lla 1044)



Descrizione

Il Lotto Unico, oggetto del presente pignoramento, è ubicato nella Contrada San Giovanni Li Greci nel Comune di Caccamo (PA) e consiste in tre corpi, ovvero:

- **Corpo A**, villetta unifamiliare con corte antistante il prospetto principale e giardino retrostante (nell'atto di pignoramento viene identificato come immobile A1);
- **Corpo B**, magazzino con annesso terreno di corte circostante (nell'atto di pignoramento viene identificato come immobile A2);
- **Corpo C**, terreno di pertinenza comune ai corpi A e B (nell'atto di pignoramento viene identificato come immobile A3);

Il Lotto è raggiungibile tramite l'Autostrada A19, uscita Termini Imerese, percorrendo poi la SS113 (indicazione per Bivio Sciara), svoltando a sinistra dopo 5 km ed immettendosi sulla SP 21. Percorrendo quest'ultima per 9 km circa, attraversando il Comune di Sciara, si raggiunge la Contrada San Giovanni Li Greci, dalla quale ci si immette sulla sinistra in una delle stradine che conduce alle varie residenze della Contrada stessa, precisamente alla Strada n.12, che consente di arrivare a destinazione al n.c. 12/E.

Si accede al Lotto Unico tramite un cancello pedonale ed uno carrabile, che permettono l'accesso alla corte di pertinenza esclusiva del Corpo A, costituita da un piazzale in battuto di cemento destinato a parcheggio e portico, oltre che al terreno incolto costituente il Corpo C ed al magazzino costituente il Corpo B.

Corpo A

Il suddetto bene è una villetta unifamiliare distribuita su due livelli fuori terra; piano terra e piano primo. Esternamente il prospetto è definito con intonaco civile che presenta però diversi degradi come fessurazioni, deposito superficiale e alterazione cromatica; il tutto riconducibile alla mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Al piano terra trovasi un vano d'ingresso adibito a soggiorno ed illuminato da tre finestre, un disimpegno il quale consente l'accesso rispettivamente ad un ripostiglio nel sottoscala, ad un secondo ripostiglio, alla cucina ed infine ad un magazzino dotato di un servizio igienico e accessibile anche esternamente attraverso una saracinesca in alluminio. E' presente altresì un portico posto sul lato del prospetto principale.

Le altezze utili interne al piano terra risultano essere per ogni ambiente diverse, infatti rispettivamente si riscontra: soggiorno con altezza pari a 2,99 m, cucina controsoffittata con altezza pari a 2,82 m, ripostiglio, privo di massetto e pavimentazione, con altezza pari a 2,90 m ed infine il magazzino con copertura a falda inclinata con altezza massima pari a 4,13 m e altezza minima pari a 3,28 m.

Dal suddetto piano terra si accede, tramite un'unica rampa di scala, al primo piano dove troviamo un disimpegno che immette in tre vani adibiti a camera da letto più ad un servizio igienico. Si precisa che



una delle tre stanze adibite a camera da letto non soddisfa i requisiti igienico- sanitario in quanto non raggiunge i parametri minimi di metratura per poter essere indicato come stanza singola.

L'altezza utile interna degli ambienti al piano primo è pari a 2, 83 m, ad esclusione del servizio igienico che ha un'altezza utile interna pari a 2, 73 m in quanto presenta una quota di calpestio superiore rispetto agli altri vani.

L'immobile al piano terra ha pavimenti rivestiti con piastrelle in gres 50x50 di colore bianco e pareti dipinte con idropittura di diverso colore, alcune realizzate con stucco veneziano di colore grigio. Il servizio igienico presenta vaso, bidè, lavabo e box doccia ed ha pavimenti rivestiti con piastrelle in gres e pareti rivestiti con piastrelle di colore grigio e nero fino ad un'altezza di 2,20 m ca. Sempre al piano terra è presente un locale adibito a ripostiglio allo stato grezzo privo di massetto e pavimentazione con le pareti al primo strato di rinzaffo.

Al primo piano la pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica 30x30 di colore bianco, mentre le pareti sono dipinte con idropittura di diverso colore. Il servizio igienico presenta un vaso, bidè, lavabo e piatto doccia privo di box ed ha i pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica 25x15 di colore bianco, mentre le pareti sono rivestite con piastrelle di colore bianco fino ad un'altezza di 2,40 m circa.

Le porte interne, quelle presenti, sono in legno tamburato color noce, eccetto la porta al piano terra che conduce al magazzino che è in legno tamburato color tortora. Si precisa che mancano le porte interne dei due locali ripostiglio e nella cucina dal lato dell'ingresso dal disimpegno. Gli infissi presenti al piano terra, compresa la porta di accesso, sono in alluminio anodizzato con vetro semplice con esclusione delle tre finestre del soggiorno e di quella presente in cucina che sono ad ante scorrevoli in PVC con vetro camera.

Esternamente tutte le aperture sono dotate di persiane in alluminio anodizzato, tranne la finestra del magazzino e del servizio igienico presente all'interno di quest'ultimo, dotate di semplice grata in ferro.

Al piano primo, gli infissi sono tutti in alluminio anodizzato con vetro semplice e persiana esterna in alluminio. Infine la finestra posta sopra il vano scala è dotata di infisso in ferro.

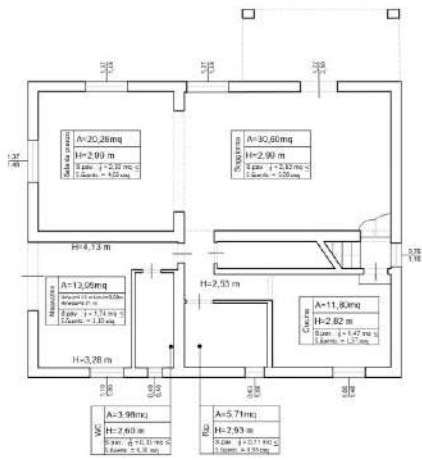
Dal punto di vista impiantistico è presente impianto elettrico sottotraccia realizzato ai sensi della Legge n°46/90 da adeguare alla vigente normativa CEI 64-8, impianto idrico sanitario sottotraccia, scaldabagno elettrico per acqua calda sanitaria, uno split nel soggiorno e un impianto di fan coil e termoarredi. E' stata rinvenuta inoltre una stufa a pellet con relativa canna fumaria

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento e degli esterni è mediocre.

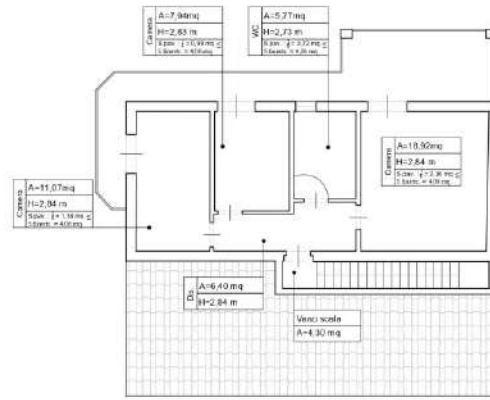
La Superficie Commerciale Totale dell'immobile è pari a **192,85 mq**.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità (APE).



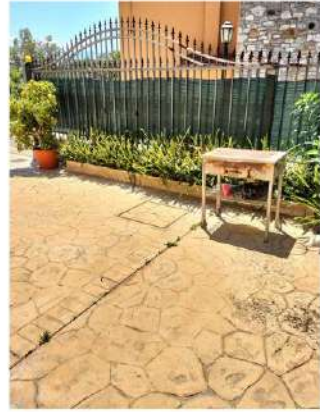


Piano Terra



Piano Primo







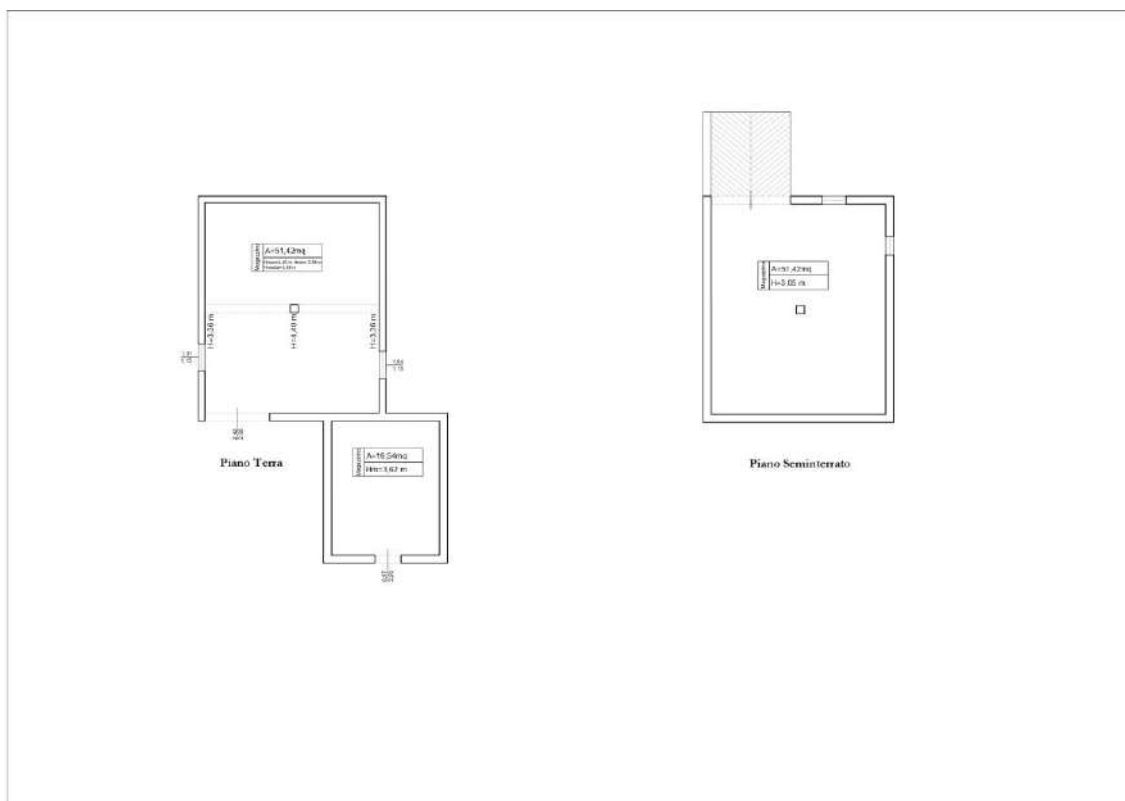
Corpo B

Il suddetto bene consiste in un magazzino distribuito su due livelli, piano terra e piano seminterrato. Il piano terra è caratterizzato da due vani non comunicanti tra loro e pertanto con ingressi indipendenti. Entrambi i vani terrani, sia internamente sia esternamente si presentano allo stato grezzo ossia privi di rivestimento sulle facciate interne ed esterne e con una pavimentazione costituita dal solo massetto di cemento. La copertura è costituita da travi di legno in avanzato stato di degrado ricoperte con copertura in ondulina in cemento Eternit. Quest'ultima sarebbe opportuno che venisse sostituita in quanto parzialmente degradata.

Il primo vano terrano, di dimensioni maggiori del secondo, è libero da ogni tramezzatura al proprio interno tranne che per la presenza di un pilastro posto centralmente al vano della dimensione di 30x30 cm. La copertura è con doppia falda inclinata con altezza massima al colmo pari a 4,40 m e un'altezza minima pari a 3,36. Sono presenti due finestre di cui una con infisso in legno e vetro semplice e l'altra priva d'infisso.

Il secondo vano anch'esso libero da tramezzature interne, presenta una copertura a singola falda con altezza media pari a 3,36 m.

Il piano seminterrato invece è caratterizzato da un unico vano illuminato da due finestre, anch'esso è mancante di ogni tipo di finitura. L'altezza utile interna è di 3,05 m. L'immobile è sprovvisto di qualsiasi tipo di impianto. La Superficie Commerciale Totale dell'immobile è pari a **147,92 mq.**





Corpo C

Trattasi di un terreno di pertinenza comune ai precedenti corpi descritti, costituito dalle particelle 1042 e 1044, rispettivamente di 2712 mq e di 645 mq. Esso è prevalentemente incolto e in stato di abbandono, è stato possibile verificare che sono presenti alcuni alberi di frutto, ma nel complesso risulta non accessibile per la presenza di sterpaglia ad altezza d' uomo.

Si precisa infine che per l'intero Lotto Unico è presente un vincolo di inedificabilità pari a mq 7.708,13 ed un vincolo a parcheggio pari a mq 67,57.

Consistenza

Corpo A

I coefficienti di ragguglio (o indici mercantili) utilizzati nel calcolo delle superfici commerciali sono stati estrapolati dalle tabelle del Borsino Immobiliare. La superficie commerciale del giardino di pertinenza dell'intero Lotto Unico è stata raggugliata al 10% fino a 25 mq, l'eccedenza al 2% (*Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"*). La superficie commerciale del piazzale d'accesso è stata raggugliata al 10% fino a 25 mq, l'eccedenza al 2% (*Corti e Cortili*). La superficie commerciale del portico al piano terra è stata raggugliata al 35% (*Portici e Patii*). La superficie commerciale del balcone è stata raggugliata al 25 % (*Balconi e Lastrici solari*). La superficie commerciale del magazzino è stata raggugliata al 35% (*Locali accessori collegati ai vani principali*). Per la superficie commerciale del piano terra e del primo piano non è stato utilizzato alcun coefficiente di ragguglio.

Destinazione	Superficie Utile Interna	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Piano terra	76,88 mq	95,12 mq	1	95,12 mq
Magazzino	17,87	22,76	0,35	7,97 mq
Piano primo	54,38 mq	71,48 mq	1	71,48 mq
Balcone	23,01 mq	23,23 mq	0,25	5,81 mq
Portico	11,40 mq	11,60 mq	0,35	4,06 mq
		86,77 mq	0,10	3,74 mq



Corte			(l'eccedenza oltre 25 mq al 2%)	
Giardino		133,75 mq	0,10 (l'eccedenza oltre 25 mq al 2%)	4,67 mq
Totale superficie commerciale:				192,85 mq

Corpo B

I coefficienti di ragguaglio (o indici mercantili) utilizzati nel calcolo delle superfici commerciali sono stati estrapolati dalle tabelle del Borsino Immobiliare. La superficie commerciale del giardino di pertinenza dell'intero Lotto Unico è stata ragguagliata al 10% fino a 25 mq, l'eccedenza al 2% (*Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"*). La superficie commerciale del portico al piano terra è stata ragguagliata al 35% (*Portici e Patii*). Per la superficie commerciale del piano terra e del piano interrato non è stato utilizzato alcun coefficiente di ragguaglio.

Destinazione	Superficie Utile Interna	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Piano terra	70,96 mq	83,88 mq	1	83,88 mq
Piano seminterrato	51,42 mq	59,92 mq	1	59,92 mq
Corte		106,12 mq	0,10 (l'eccedenza oltre 25 mq al 2%)	4,12 mq
Totale superficie commerciale:				147,92 mq

CORPO C

- **Fg.50, P.IIa 1042**

Il suddetto bene presenta una superficie catastale pari a 2712,00 mq.

- **Fg.50, P.IIa 1044**

Il suddetto bene presenta una superficie catastale pari a 645,00 mq.



Stato di occupazione

Gli immobili alla data del sopralluogo sono occupati dalla debitrice OMISSIS (come desunto dall'annotazione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, la stessa risulta essere separata dal Sig.OMISSIS altro esecuto nella presente procedura) e dai suoi figli, che qui risiedono e hanno residenza.

Corrispondenza catastale

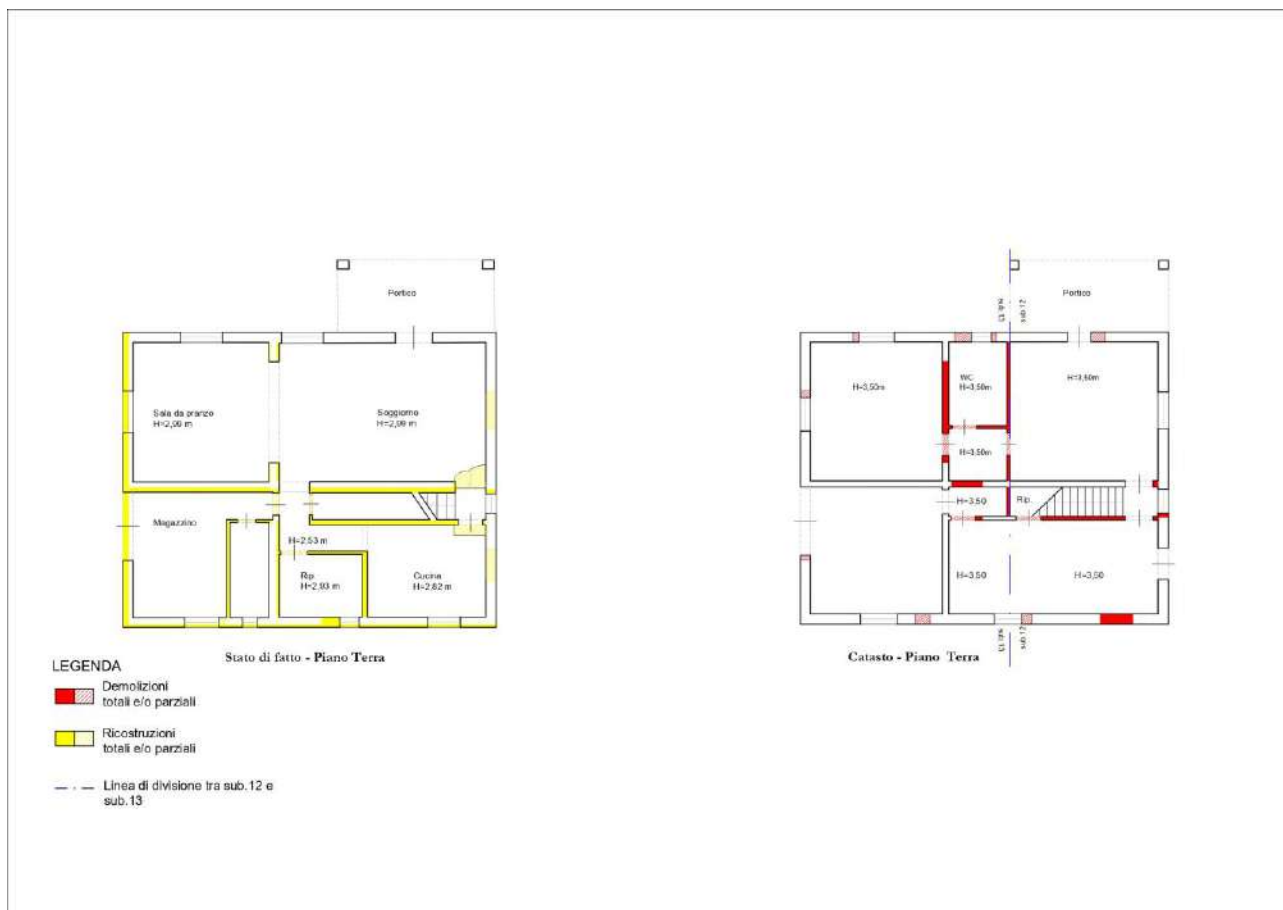
Corpo A

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare (presentata in data 23.03.2010) e lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti difformità rispetto la planimetria catastale che verranno di seguito descritte.

Al piano terra:

- lieve traslazione del muro di tomagno sul fronte sud-est e nord-est, presumibilmente per un mero errore grafico;
- chiusura di una finestra nel vano soggiorno e di una porta finestra nella cucina;
- apertura di una finestra nella cucina e nel servizio igienico posto all'interno del magazzino;
- maggiore dimensione della porta d'accesso all'immobile, delle finestre della sala da pranzo e del soggiorno;
- minore dimensione della finestra del ripostiglio;
- demolizione di porzione di muratura portante e del vano porta, che da planimetria metteva in comunicazione il disimpegno con la camera, che ad oggi divide il soggiorno dalla sala da pranzo;
- demolizione di porzione di muratura portante per realizzazione di un vano porta che dal soggiorno permetta l'accesso al corridoio;
- demolizione di piccola porzione di muratura portante per ampliare il vano porta che mette in comunicazione il soggiorno con il vano scala;
- differente altezza di tutti gli ambienti presenti al piano terra in quanto nella planimetria catastale gli stessi hanno una altezza utile interna pari a 3,50 m, mentre ad oggi hanno differenti altezze che variano da 2,53 m a 2,99 m, presumibilmente per via di controsoffittatura;
- diversa conformazione della scala di accesso al primo piano, la quale risulta traslata e con un maggior numero di gradini;
- diversa distribuzione interna, dovuta alla demolizione dei tramezzi che delimitavano un servizio igienico, realizzazione di tramezzi che ad oggi separano il corridoio dalla cucina e dal servizio igienico, realizzazione di un servizio igienico all'interno del vano adibito a magazzino;
- differente rappresentazione dello spessore della muratura portante interna dovuta presumibilmente ad un mero errore grafico;

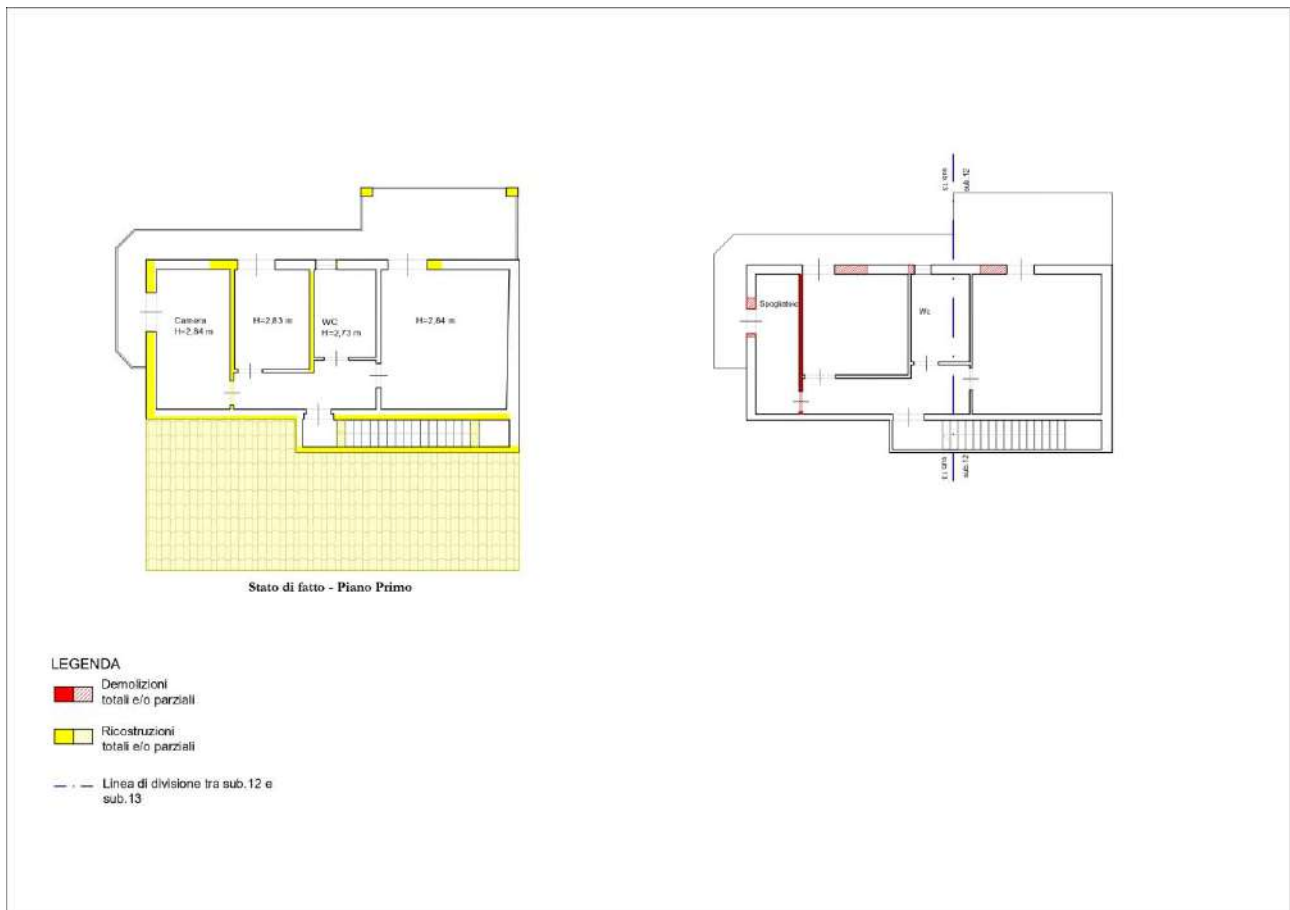




al primo piano:

- lieve traslazione del muro di tomagno sul fronte sud-est e nord-est, presumibilmente per un mero errore grafico;
- maggiore dimensione della porta finestra della camera prospiciente a sud-est;
- traslazione delle porte finestre e della finestra sul prospetto principale;
- prolungamento dei pilastri del portico fino all'altezza della ringhiera del balcone stesso;
- traslazione dei tramezzi che separano la camera prospiciente a sud-est da quella attigua, e quest'ultima dal servizio igienico;
- differente altezza di tutti gli ambienti presenti al piano primo in quanto nella planimetria catastale gli stessi hanno una altezza minima della falda pari a 2,90 m, mentre ad oggi risultano controsoffitati e quindi con un'altezza utile interna che varia da 2,73 m a 2,84 m;
- errata rappresentazione dello spessore della muratura portante esterna ed interna dovuta presumibilmente ad un mero errore grafico;
- mancata rappresentazione grafica della proiezione del piano terra.





Inoltre, relativamente al numero dei vani indicati nella visura per il sub.12 e sub. 13, questi risultano essere inesatti in quanto in considerazione dei vani presenti al piano terra, dei vani presenti al piano primo, nonché dell'influenza degli spazi esterni il numero corretto per il sub.12 piuttosto che essere 3,5 vani dovrebbe essere 4 vani e per il sub.13 il numero corretto, piuttosto che essere 5 vani dovrebbe essere 6 vani.

Si evidenzia inoltre che nella visura storica catastale estratta per gli immobili in oggetto, non è indicato l'esatto indirizzo degli stessi, ovvero SN 12 n.12/E, ma piuttosto è riportata una indicazione generica ovvero Contrada San Giovanni Li Greci n. S.N.C.

Alla luce delle difformità rilevate, al fine di rendere regolare dal punto di vista catastale l'unità immobiliare facente parte del Lotto Unico oggetto di pignoramento, sarà necessario redigere un Docfa catastale per l'aggiornamento della planimetria e della variazione toponomastica.

Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista catastale sono pertanto pari a € 1.000,00.



Corpo B

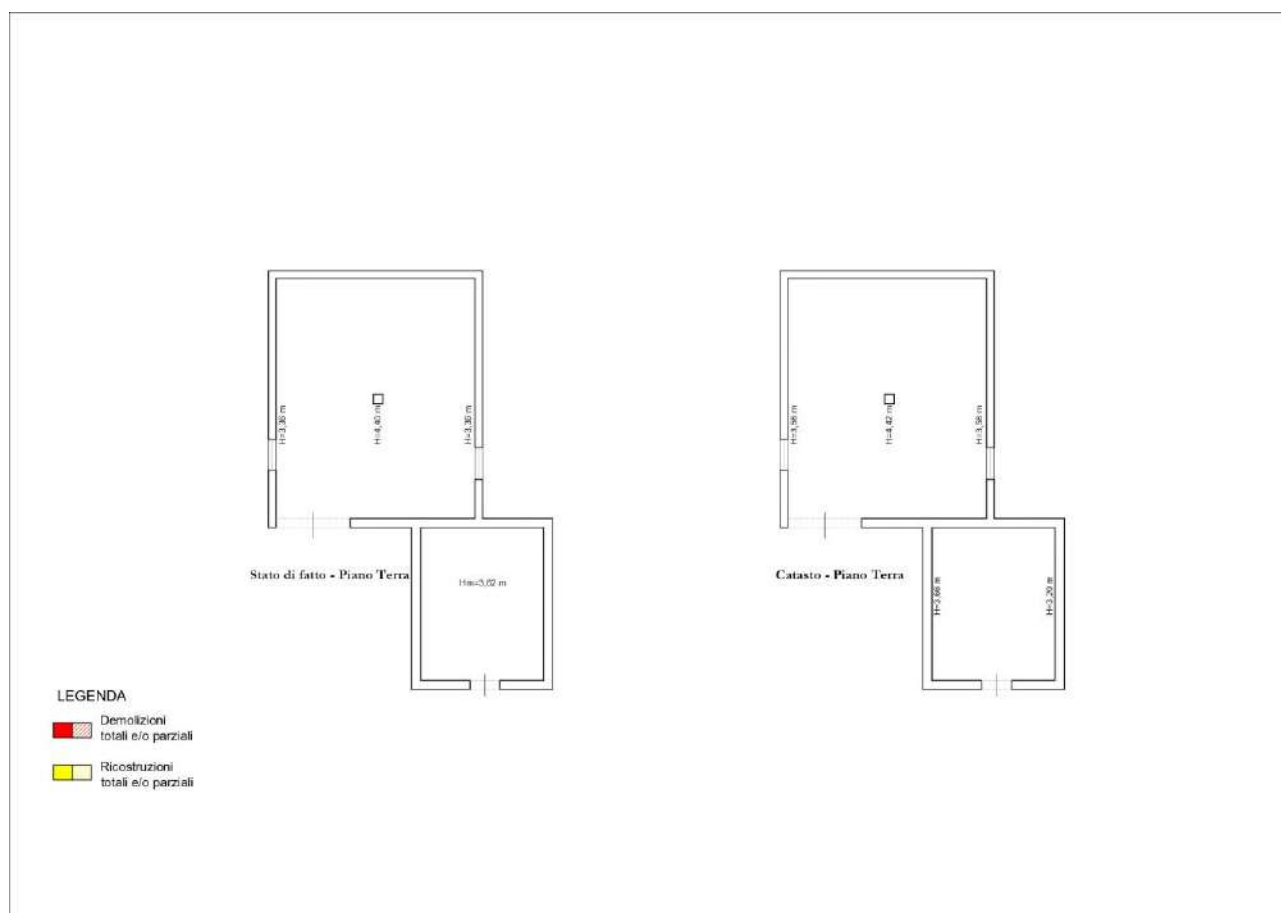
Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare (presentata in data 18.09.2007) e lo stato dei luoghi, sono state rilevate le seguenti difformità:

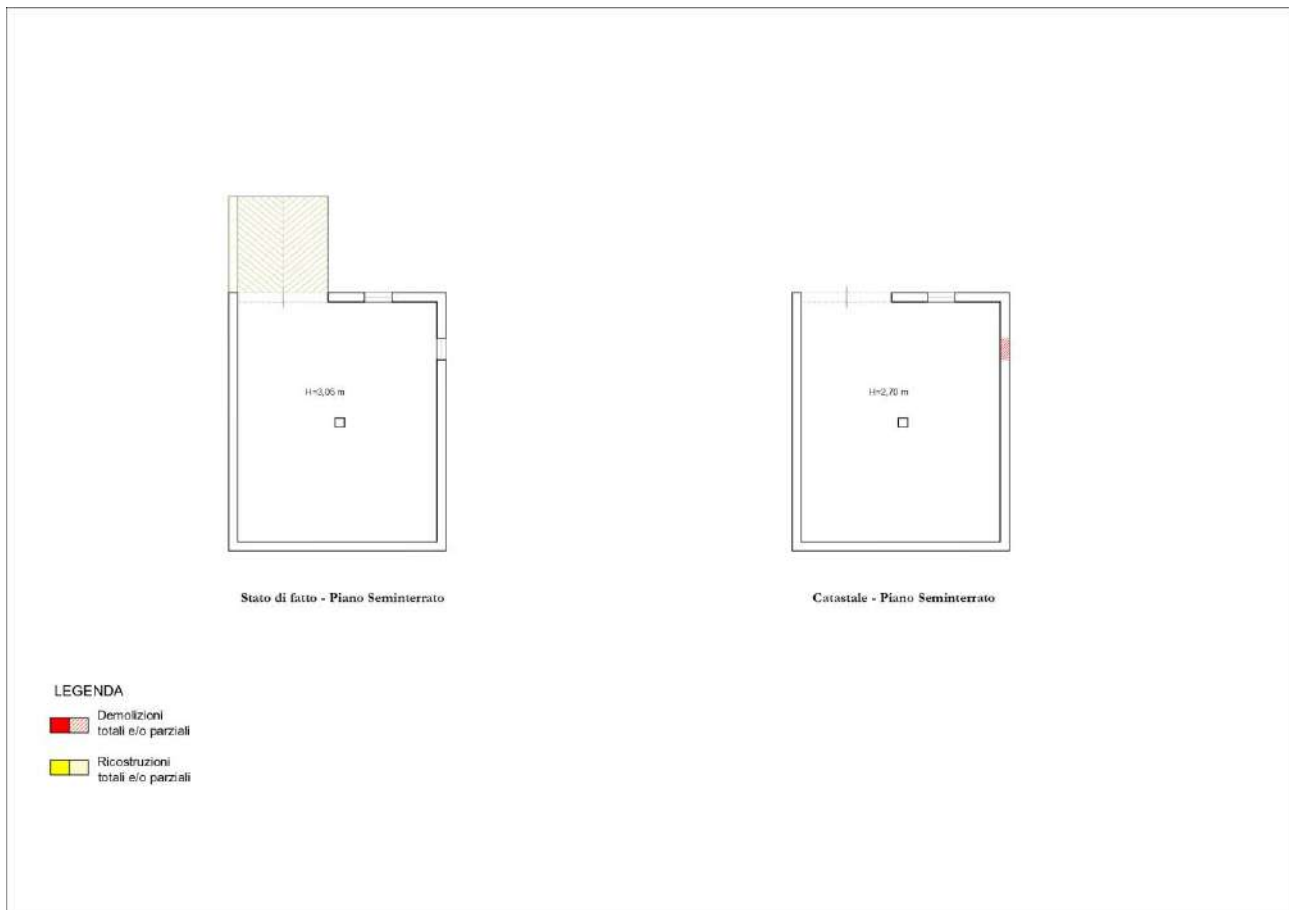
- al piano seminterrato nella planimetria catastale non viene rappresentata, presumibilmente per un mero errore grafico o dimenticanza, una finestra;
- Maggiore altezza utile interna pari a 3,05 m, catastalmente indicata invece a 2,70 m;
- mancata rappresentazione dello scivolo di accesso al piano seminterrato.

Si evidenzia inoltre che nella visura storica catastale estratta per gli immobili in oggetto, non è indicato l'esatto indirizzo degli stessi, ovvero SN 12 n.12/E, ma piuttosto è riportata una indicazione generica ovvero Contrada San Giovanni Li Greci n. S.N.C.

Alla luce della difformità rilevata, al fine di rendere regolare dal punto di vista catastale l'unità immobiliare facente parte del Lotto Unico oggetto di pignoramento, sarà necessario redigere un Docfa catastale per l'aggiornamento della planimetria e della variazione toponomastica.

Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista catastale sono pertanto pari a € 1.000,00.





Corpo C

L'immobile in oggetto è costituito da due porzioni di terreno destinati a verde agricolo, sul quale non è stato realizzato alcun manufatto architettonico.

Schema sintetico descrittivo del lotto unico

Il Lotto Unico costituito da numero tre corpi, confina a nord con le particelle 1062 e 535 che consistono in terreni di proprietà di terzi, ad est con la particella 533 che consiste in terreno di proprietà di terzi, a sud con le particelle 964, 969, 426, 825 e 1111, terreni di proprietà di terzi ad esclusione della particella 1111, che consiste nella strada di accesso alle abitazioni, la quale rappresenta anche ad ovest confine del lotto unico.

Esso ricade nella Z.T.O. denominata "Zona E – Agricole" del PRG del Comune di Caccamo approvato con decreto dell'Assessorato Territorio e Ambiente n.977/DRU del 14.11.2005. Esso consiste in piena ed intera proprietà di villetta unifamiliare, di magazzino e terreno di pertinenza ubicato nella Contrada S.Giovanni Li Greci a Caccamo (PA), Strada SN.12 n.12/E. Il lotto è censito rispettivamente al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 50, p.lla 767, sub 12 e 13, p.lla 768, sub.1, e al Catasto Terreni al Fig.50, P.lle 1042 e 1044 ed è costituito da villetta unifamiliare a due elevazioni fuori terra con corte di



pertinenza, magazzino con terreno di corte circostante e terreno di pertinenza comune ai manufatti precedentemente descritti.

La villetta, identificata come Corpo A, è composta da ingresso su soggiorno, disimpegno, due ripostigli, cucina, magazzino con servizio igienico. Al piano primo, accessibile tramite scala in muratura è presente un disimpegno, tre vani adibiti a camera da letto e un servizio igienico. I vani risultano tutti illuminati e con areazione naturale.

Sia all'esterno che all'interno, le finiture dell'immobile si presentano in discreto stato di manutenzione. La superficie commerciale totale del Corpo A è pari a 192,85 mq.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per cui sarà necessario un aggiornamento tramite Docfa catastale.

L'edificio è stato realizzato con Licenza di Costruzione Edilizia Pratica n.806/2657 del 1970 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n.09/2008, ai sensi della L. n.724/94 a seguito di istanza di Sanatoria Prot.n.2779 del 27.02.1995 Prat.n.24/95. Lo stato dei luoghi non è conforme al progetto approvato a seguito di rilevate difformità concernenti i prospetti, la distribuzione interna e opere strutturali. Pertanto si ritiene necessaria la redazione di una SCIA in Sanatoria, e successiva redazione della Segnalazione Certificata di Abitabilità.

L'immobile non è provvisto di Certificazione di prestazione energetica (APE).

Il magazzino, identificato come Corpo B, è distribuito su due livelli, piano terra e piano seminterrato. Il piano terra è caratterizzato da due vani liberi da ogni tramezzatura, non comunicanti tra loro e perciò con ingressi indipendenti.

Il piano seminterrato, accessibile dall'esterno, invece è caratterizzato da un unico vano non comunicante con il piano superiore. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale al netto della mancanza di una finestra al piano seminterrato, per cui sarà necessario un aggiornamento del Docfa catastale e della toponomastica. La suddetta unità è stata realizzata in assenza di Licenza Edilizia, successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.09/2008 a seguito di istanza di Sanatoria Prot.227/4240 del 20.03.1986 Prat.227/86. Lo stato dei luoghi è conforme al progetto approvato, al netto delle differenze segnalate nella sezione delle difformità catastali. La superficie commerciale è pari a 147,92 mq.

Le due porzioni di terreno, costituenti il Corpo C, comuni ai due corpi precedentemente descritti presentano una superficie totale pari a 3357 mq.

Il prezzo a base d'asta del Lotto Unico, al netto dei costi per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia dello stesso, è pari a **€ 59.658,24**.



Servitù, censo, livello, usi civici

Con nota protocollo n. 66453 del 04.08.2020 (Allegato P), il Commissariato per la liquidazione degli usi civici, comunicava che *"al momento, questo Commissariato non può rilasciare puntuali certificazioni riguardo l'esistenza o meno di diritti di uso civico nel territorio del Comune di Caccamo. Le ricerche di natura storico-giuridica e, eventualmente, le indagini sui luoghi, necessarie per il rilascio delle attestazioni di che trattasi, richiedono tempi lunghi. Si fa presente, comunque, che i diritti di uso civico possono essere estinti da parte dei soggetti titolari di atto pubblico di provenienza mediante il pagamento a favore del Comune di una somma il cui importo è determinato secondo quanto stabilito dall'articolo 26 della l.r. n. 10/1999 e s.m.i. ed all'articolo 5 della l.r. n. 28/2000 e s.m.i."*

Inoltre si precisa che dalla lettura della Visura storica per immobile è emerso che per il fabbricato "Corpo B", facente parte del Lotto Unico ed identificato catastalmente al **Fg.50, P.IIa768, sub.1**, tra gli intestatari dell'immobile presenta la Compagnia della SS. Annunziata di Caccamo in qualità di Concedente per 1/1, mentre gli odierni proprietari nonché esecutati non detengono la piena proprietà, contrariamente con quanto trascritto sia nell'Atto di Compravendita (vedi Allegato G) che nella Certificazione notarile, ma bensì la proprietà livellaria per ½ ciascuno.

Tuttavia il "livello" non ha una definizione normativa. Esso, come sostenuto dalla Cassazione (Sentenza n.64/1997), è un istituto di fatto corrispondente all'enfiteusi, salvi alcuni effetti secondari.

È pertanto possibile applicare al livello, in maniera diretta e non analogica, la disciplina prevista per l'enfiteusi dal Codice Civile e dalle varie leggi speciali che si sono succedute nel tempo. Quello del livellario, è quindi, un diritto reale che si esercita su un fondo appartenente ad altri che viene denominato "concedente". Il livellario ha l'onere di pagare un canone per il godimento del fondo, e detto stesso canone assume il nome di "livello". In virtù dell'applicazione delle norme codicistiche dettate in materia di enfiteusi, deriva, in via di prima approssimazione, che all'enfiteuta (o livellario), oltre al diritto di possedere ed usare il fondo (salvo l'obbligo di migliorarlo e di pagare il canone), è attribuito il diritto di affrancazione, cioè il diritto di divenire proprietario dell'immobile mediante il pagamento di una somma di denaro pari a quindici volte l'ammontare del canone (art. 9 L. n. 1138 del 1970); si tratta di un diritto potestativo cui il concedente non può opporsi. A favore del concedente è invece previsto il diritto di chiedere giudizialmente la devoluzione del fondo, cioè l'estinzione dell'enfiteusi e la restituzione del bene, qualora l'enfiteuta deteriori o non migliori il fondo ovvero sia in mora nel pagamento di due annualità (art. 972 c.c.).

Se invece il concedente è un ente ecclesiastico o un soggetto diverso dall'amministrazione statale, il livello deve considerarsi ancora sussistente giacché le leggi sopra menzionate non hanno stabilito nulla in merito a tale categoria di livello. In tali casi la soluzione sicuramente preferibile per ottenere l'estinzione dei vincoli in questione (e la conseguente cancellazione dell'intestazione catastale) è il ricorso all'affrancazione.



L'affrancazione può derivare da una procedura giudiziale o da un accordo privato con il concedente stesso, magari anche di natura transattiva ove, in mancanza dell'originario titolo costitutivo del diritto di livellario, non si abbia certezza sull'originario ammontare del canone.

Si specifica che nel caso in oggetto non è stato rinvenuto originario titolo costitutivo del diritto di livellario, per cui sarà necessario concordare tale importo con il concedente stesso che nel caso specifico è un ente ecclesiastico, ovvero la Compagnia della SS. Annunziata di Caccamo.

Nell'impossibilità di poter ottenere l'opportuna quantificazione da parte dell'ente ecclesiastico di riferimento in merito all'importo necessario per il riscatto della piena proprietà, si è proceduto applicando la metodologia prevista per l'art.1 comma 4 della L. 607/1966 e Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale. Queste prevedono di applicare un criterio attraverso il quale l'enfiteuta o il livellario assuma la piena proprietà pagando una somma pari a quindici volte il canone annuo. Per la quantificazione del canone enfiteutico si individua il valore dell'immobile, a seconda che lo stesso abbia una destinazione agricola, sia edificabile, ovvero sia stato concretamente edificato dall'enfiteuta o livellario o dai suoi danti causa.

Infatti, ove sul terreno gravato da enfiteusi/livello insista un fabbricato realizzato dall'enfiteuta/livellario, il canone dovrà tener conto del valore dell'area considerata edificabile, applicando ad esso un equo saggio di rendimento, che viene stabilito pari a 1%. Tale valore dell'area viene determinato dal valore venale del fabbricato, calcolato facendo riferimento alla rendita catastale dell'immobile, moltiplicandone il valore con il coefficiente moltiplicatore, così come previsto dalla legge (per i fabbricati di categoria da "A1 ad A11" è pari a 110), ed applicando un indice di permuta del 25%. Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$C_e (\text{€}) = R_c (\text{€}) * C_m (160\%) * I_p (25\%) * S_r (1\%)$$

dove:

Ce: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);

Rc: rendita catastale immobile;

Cm: coefficiente moltiplicatore (per i fabbricati di categoria da "C2" = 160);

Ip: indice di permuta, stabilito nella misura del 25%;

Sr: equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.

Quindi, per l'immobile de quo: **Ce= € 157,52 * 160 * 25 % * 1%**

Il canone enfiteutico annuo è pari a € 63,01.

Ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché Sentenza della Corte Costituzionale n. 143 del 23 maggio 1997, il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico. Inoltre, trattandosi di debito reale, la cui riscossione dei canoni ha una prescrizione quinquennale, per procedere



all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo. Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$\mathbf{Vaf (\text{€}) = (Ce * 15) + (5 * Ce)}$$

dove: Vaf: valore di affrancazione;

Ce: canone enfiteutico determinato

quindi: $\mathbf{Vaf = (\text{€ } 63,01 * 15) + (5 * \text{€ } 63,01) = \text{€ } 945,15 + \text{€ } 315,05 = \text{€ } 1.260,20}$

Inoltre, è necessario sottolineare che, sebbene nelle visure storiche degli immobili identificati come Corpo A e Corpo C (facenti parte anche essi del Lotto Unico), ad oggi viene identificato una piena proprietà in regime di comunione dei beni in capo agli esecutati, come riportato anche, nell'Atto di compravendita del 21.02.2011, Rep.n. 68702/17999 a rogito del Notaio Grimaldi Agostino, si ritiene comunque utile andare ad applicare il calcolo per una eventuale affrancazione del suddetto livello o enfiteusi che gravava precedentemente sugli stessi immobili fino alla data del 26.10.2010. Da tale data, risulta cancellato successivamente all' **Atto di transazione** Rep.n. 68494/17870 Notaio Grimaldi Agostino, senza che risulti nessun atto di affrancazione, il diritto del concedente.

Corpo A, Fg.50, P.IIIa 767, sub.12

Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$\mathbf{Ce (\text{€}) = Rc (\text{€}) * Cm (160\%) * Ip (25\%) * Sr (1\%)}$$

dove:

Ce: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);

Rc: rendita catastale immobile;

Cm: coefficiente moltiplicatore (per i fabbricati di categoria da "A7" = 110);

Ip: indice di permuta, stabilito nella misura del 25%;

Sr: equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.

Quindi, per l'immobile de quo: $\mathbf{Ce = \text{€ } 289,22 * 110 * 25 \% * 1\%}$

Il canone enfiteutico annuo è pari a € 79,54.

Ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché Sentenza della Corte Costituzionale n. 143 del 23 maggio 1997, il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico. Inoltre, trattandosi di debito reale, la cui riscossione dei canoni ha una prescrizione quinquennale, per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo. Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$\mathbf{Vaf (\text{€}) = (Ce * 15) + (5 * Ce)}$$

dove: Vaf: valore di affrancazione;

Ce: canone enfiteutico determinato



quindi: $Vaf = (\text{€ } 79,54 * 15) + (5 * \text{€ } 79,54) = \text{€ } 1.193,10 + \text{€ } 397,70 = \text{€ } 1.590,80$

Corpo A, Fg.50, P.Ila 767, sub.13

$$Ce (\text{€}) = Rc (\text{€}) * Cm (160\%) * Ip (25\%) * Sr (1\%)$$

dove:

Ce: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);

Rc: rendita catastale immobile;

Cm: coefficiente moltiplicatore (per i fabbricati di categoria da "A7" = 110);

Ip: indice di permuta, stabilito nella misura del 25%;

Sr: equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.

Quindi, per l'immobile de quo: $Ce = \text{€ } 413,17 * 110 * 25 \% * 1\%$

Il canone enfiteutico annuo è pari a € 113,62.

Ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché Sentenza della Corte Costituzionale n. 143 del 23 maggio 1997, il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico. Inoltre, trattandosi di debito reale, la cui riscossione dei canoni ha una prescrizione quinquennale, per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo. Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$Vaf (\text{€}) = (Ce * 15) + (5 * Ce)$$

dove: Vaf: valore di affrancazione;

Ce: canone enfiteutico determinato

quindi: $Vaf = (\text{€ } 113,62 * 15) + (5 * \text{€ } 113,62) = \text{€ } 1.704,30 + \text{€ } 568,10 = \text{€ } 2.272,40$

Corpo C, Fg.50, P.Ila 1042

$$Ce (\text{€}) = RD (\text{€}) * 1,80 * ISTAT$$

dove: Ce: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);

RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro). Nei casi in cui il terreno sia classificato come Ente Urbano, il reddito dominicale sarà rilevato dalla visura storica alla data precedente la trasformazione del terreno;

1,80: rivalutazione del RD dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996;

ISTAT: rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1° gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione (in questo caso è stato assunto come anno di riferimento il 2022, il cui coeff. ammonta a 1,507)

Quindi, per l'immobile de quo: $Ce = \text{€ } 12,61 * 1,80 * 1,507 = \text{€ } 34,21$



Ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché Sentenza della Corte Costituzionale n. 143 del 23 maggio 1997, il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico. Inoltre, trattandosi di debito reale, la cui riscossione dei canoni ha una prescrizione quinquennale, per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo. Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$\mathbf{Vaf\ (\text{€}) = (Ce * 15) + (5 * Ce)}$$

dove: Vaf: valore di affrancazione;

Ce: canone enfiteutico determinato

$$\text{quindi: } \mathbf{Vaf = (\text{€ } 34,21 * 15) + (5 * \text{€ } 34,21) = \text{€ } 513,15 + \text{€ } 171,05 = \underline{\text{€ } 684,20}}$$

Corpo C, Fg.50, P.Ila 1044

$$\mathbf{Ce\ (\text{€}) = RD\ (\text{€}) \times 1,80 \times ISTAT}$$

dove: Ce: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);

RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro). Nei casi in cui il terreno sia classificato come Ente Urbano, il reddito dominicale sarà rilevato dalla visura storica alla data precedente la trasformazione del terreno;

1,80: rivalutazione del RD dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996;

ISTAT: rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1° gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione (anno preso in riferimento è il 2022)

$$\text{Quindi, per l'immobile de quo: } \mathbf{Ce = \text{€ } 3,00 * 1,80 * 1,507 = \text{€ } 8,14}$$

Ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché Sentenza della Corte Costituzionale n. 143 del 23 maggio 1997, il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico. Inoltre, trattandosi di debito reale, la cui riscossione dei canoni ha una prescrizione quinquennale, per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo. Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$\mathbf{Vaf\ (\text{€}) = (Ce * 15) + (5 * Ce)}$$

dove: Vaf: valore di affrancazione;

Ce: canone enfiteutico determinato

$$\text{quindi: } \mathbf{Vaf = (\text{€ } 8,14 * 15) + (5 * \text{€ } 8,14) = \text{€ } 122,10 + \text{€ } 40,70 = \underline{\text{€ } 162,80}}$$



Pertanto i valori di affrancazione dei corpi che costituiscono il Lotto Unico, sono i seguenti:

VALORI DI AFFRANCAZIONE LOTTO UNICO	
CORPO A (Fig.50, P.lla 767, sub.12)	€ 1.590,80
CORPO A (Fig.50, P.lla 767, sub.13)	€ 2.272,40
CORPO B (Fig.50, P.lla 768, sub.1)	€ 1.260,20
CORPO C (Fig.50, P.lla 1042)	€ 684,20
CORPO C (Fig.50, P.lla 1044)	€ 162,80
TOTALE	€ 5.970,40

Ai valori di affrancazione così calcolati, vanno sommate le spese relative e consequenziali all'atto di affrancazione (registrazione, trascrizione, voltura, bolli ecc.), che si stimano presumibilmente sui € 5.000,00, per un totale di **€ 10.970,40**.



Provenienze ventennali

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 21.02.2011 ad oggi	OMISSIS OMISSIS C.F.: OMISSIS OMISSIS Nata a OMISSIS C.F.: OMISSIS intera piena proprietà in comunione dei beni.	Atto di compravendita del 21.02.2011, Rep.nn. 68702/17999 Notaio Grimaldi Agostino. Registrato a Termini Imerese il 01.03.2011 Al n. 485/1T Trascritto a Palermo il 02.03.2011 Ai nn. 10693/7556 Da potere di OMISSIS , nato a OMISSIS C.F.: OMISSIS
Da 26.10.2010 al 21.02.2011	OMISSIS Nato a OMISSIS C.F.: OMISSIS	Atto di transazione del 26.10.2010, Rep. n. 68494/17870 Notaio Grimaldi Agostino Registrato a Termini Imerese (PA), il 10.11.2010 Al n. 1191/1T Trascritto a Palermo il 19.11.2010 ai nn. 62104/40585 A favore e contro OMISSIS e OMISSIS .



<p>Da 30.12.1971 (ante ventennio) al 26.10.2010</p>	<p>OMISSIS Nato a OMISSIS C.F.: OMISSIS OMISSIS Nato a OMISSIS C.F.: OMISSIS</p>	<p>Atto di Donazione del 30.12.1971, Rep. n. 2355 Racc.n.380 Notaio Sangiorgi Giuseppe di Caccamo Registrato a Termini Imerese (PA), l' 11.01.1972 al n. 139 vol.265 Trascritto a Palermo l' 08.01.1972 al nn. 708/495. Da potere di OMISSIS</p>
---	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.



Formalità pregiudizievoli

Iscrizioni

Iscrizione nn.10694/1711 del 02.03.2011

Importo: € 176.128,00

A favore di: BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A.

Contro: OMISSIS e OMISSIS

Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 21.02.2011 Rep. n. 68703 Racc. n. 18000 a rogito del Notaio Grimaldi Agostino di Termini Imerese ed ivi registrato a Termini Imerese il 01.03.2011 al n. 486/1T.

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

Trascrizione nn.21350/16897 del 04.05.2022

A favore di: Aurelia SPV S.R.L.

Contro: OMISSIS e OMISSIS

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 07.04.2022 Rep. 577/2022 del Tribunale di Termini Imerese.

Formalità a carico della procedura



Normativa urbanistica

Gli immobili costituenti il Lotto Unico, ricadono nella ZTO denominata "Zone E – Agricole " del PRG del Comune di Caccamo approvato con decreto dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n.977/DRU del 14.11.2005, normata dagli articoli 59-73 delle NTA del PRG, di cui di seguito si riportano i seguenti Articoli:

Art. 59 - Zone E definizione e caratteri generali degli interventi

Le zone E comprendono le aree destinate ad attività agricole, a bosco, a pascolo e improduttive. Tutti gli edifici esistenti sono destinati ad abitazione, ed a funzioni connesse con le attività primarie e con l'agriturismo. I progetti di nuove costruzioni da realizzare in zone ricadenti sotto vincolo idrogeologico, di cui alla legge 30 Dicembre 1923 n. 3256, devono essere accompagnati da una relazione tecnica, redatta da un geologo iscritto al relativo albo professionale, sulla compatibilità della richiesta di costruzione con le condizioni geologiche dei terreni.

Art. 60 - Edifici industriali già esistenti in zona agricola

Gli edifici industriali e le loro pertinenze, in zona agricola, al fine del trasferimento delle attività produttive nelle aree appositamente determinate dal PRG, possono essere riconvertiti, nel caso che si determinassero le condizioni, con mutazione di destinazione d'uso ad aree ed edifici per attrezzature e servizi culturali e ricreativi e per attrezzature agrituristiche ricettive, senza aumento di cubatura e con interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia. Gli interventi, ferma restando in ogni caso la cubatura esistente, possono avvenire solamente con progetto unitario esteso all'intero lotto, come intervento diretto soggetto a concessione edilizia.

Art. 61 - Interventi ammessi

Gli interventi ammessi nel territorio agricolo riguardano:

- le nuove costruzioni secondo i criteri di cui ai successivi articoli;
- la manutenzione ordinaria;
- la manutenzione straordinaria;
- la ristrutturazione edilizia;
- la demolizione e la ricostruzione di fabbricati nei limiti della cubatura consentita; (demolizione e ricostruzione solo in caso di comprovata necessità, con obbligo, nel caso di demolizione di fabbricato in pietra a faccia vista, di ricostruzione con materiali e finiture esterne analoghi o del tutto simili a quelli demoliti o comunque diruti).
- fabbricati ricadenti nell'elenco di cui alla voce della Relazione del PRG "Emergenze a carattere monumentale ed ambientale nel territorio" (n.60 siti): il restauro e il risanamento conservativo.

Gli interventi in zona agricola si attuano attraverso:

- a) comunicazione al Sindaco dell'inizio dei lavori per la manutenzione ordinaria;
- b) autorizzazione per gli interventi di cui all'art. 5 della L.R. n. 37/ '85;
- c) concessione in tutti gli altri casi di intervento.

Non sono soggette a comunicazione, autorizzazione e concessione le opere di cui all'art. 6 della L.R. n. 37/85.



Art. 62- Concessione gratuita

La concessione è gratuita per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi compresa la residenza, quando dette opere sono in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale (art. 9 della legge 28/1/1977, n.10), o del conduttore che ne dimostri la necessità attraverso un programma di utilizzazione agricola dell'area che specifichi i tipi di produzione e le quantità. È onerosa in tutti gli altri casi.

Art. 63- Strumenti preventivi

Gli strumenti preventivi ai quali può essere subordinato il rilascio della concessione sono i seguenti: Comune di Caccamo – Piano Regolatore Generale - Norme tecniche di attuazione 44 - programmi di utilizzazione agricola redatti dal singolo imprenditore agricolo o dalle aziende costituite; - piani particolareggiati esecutivi di riordino ambientale; - piani di sviluppo agrituristico comunali o intercomunali. - Elaborati da allegare ai progetti per la richiesta di concessione edilizia I progetti per interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova costruzione o quelli che implicano trasformazione e sistemazione degli spazi aperti di siti storici o di aree di particolare interesse paesaggistico, devono prevedere i seguenti elaborati: - Rilievo cartografico e fotografico dei siti oggetto dell'intervento, con riprese da più punti del territorio da cui gli stessi possono essere visti (dalle strade, dalle valli, dai punti dominanti ecc.); - Rilievo geometrico dell'area dell'intero insediamento e dello spazio circostante nel caso di edifici sparsi, con l'indicazione delle costruzioni eventualmente presenti (anche delle rovine), degli arredi (muretti, sedili, illuminazione) della vegetazione esistente (filari, alberi singoli, arbusti, siepi, orti, frutteti), degli spazi di servizio (aie, spiazzzi, cortili), delle acque (sorgenti, corsi d'acqua, canalizzazioni), delle sistemazioni dei terreni (terrazzamenti e ciglionamenti). - Relazione storica e valutazioni sull'età di elementi e materiali anche vegetali.

Art. 64 - Zone di inedificabilità assoluta

Ubicazione di nuove costruzioni nelle seguenti zone individuate nelle tavole del PRG: 1) parchi, boschi e fasce forestali anche se percorsi e danneggiati dal fuoco; 2) fasce di rispetto dal limite dei boschi e delle aree forestali, fasce di rispetto cimiteriale e dei depuratori; 3) zone archeologiche; 4) pendici scoscese. Nel caso di demolizione di edifici preesistenti all'attuale normativa, non è consentita la ricostruzione nelle suddette zone.

Art. 65 - Distacchi

Le nuove costruzioni hanno l'obbligo di distaccarsi:

a) dal confine delle strade, secondo quanto previsto dal D.I.1/4/368 N.1404, per una distanza minima di:

- m. 40 dalle strade extraurbane principali;

- m. 30 dalle strade extraurbane secondarie;

- m. 20 per le strade locali.

b) dalle sponde dei corsi d'acqua per una distanza di m.10;

c) dalle aree in cui ricadono faglie per una distanza di m.10 dalle stesse.

d) dalle discariche autorizzate per la distanza fissata nell'apposito decreto.



I terreni ricadenti in queste fasce sono utilizzati per il computo del dimensionamento delle costruzioni agricole, ma non possono essere edificati. Per quanto non specificato, vale, in ogni caso, quanto previsto dalla normativa vigente.

Art. 66 - Costruzioni rurali ad uso abitazione

Nelle zone agricole sono ammessi fabbricati residenziali, purché i terreni in cui ricadono siano utilizzati a fini agricoli. Il limite massimo di densità è di 0,03 mc/mq, non è comunque possibile superare la superficie di mq 300 da realizzarsi in un unico edificio.

La costruzione deve rispettare le norme sui distacchi deve adeguarsi ai seguenti parametri:

- Altezza massima: ml.7

- Distanza minima di 5 ml. dai confini di proprietà (esclusi i casi di costruzioni in aderenza) e di 10 ml. tra pareti finestrate di altri fabbricati

Devono essere rispettate le caratteristiche tipologiche rurali della cultura dell'area ispirandosi a criteri di estrema semplicità. L'edificio, quindi, dovrà avere un aspetto compatto con prevalenza dei pieni sui vuoti, con finestre e porte di piccola dimensione. Non sono ammessi portici, balconi e tettoie, nonché l'uso di avvolgibili e di infissi di alluminio anodizzato, mentre sono da preferire quelli in legno nelle forme tipiche della cultura dell'area. La forma planimetrica sarà preferibilmente rettangolare, quadrata o comunque regolare; il tetto a falde con tegole o coppi. La pendenza dei tetti non deve superare i 30°. La costruzione può essere in muratura a vista o di mattoni oppure con pareti intonacate in tutte le sue parti (da preferire le finiture di tipo tradizionale, tipo "Li Vigni", "a calce", etc.). Dovranno essere evitati l'uso di materiali plastici, i rivestimenti marmorei anche a scaglie, le piastrelle industriali e le sottolineature degli zoccoli, nonché, in ogni caso, la differenziazione di colori e materiali nelle campiture. Per quanto riguarda le pavimentazioni degli accessi alla costruzione o delle parti comuni degli aggregati rurali, queste devono essere in terra battuta, ghiaietto o in pietra locale (acciottolato o lastricato). È consentito l'uso di consolidanti ecologici per le superfici destinate al passaggio di automezzi.

Art. 67 - Annessi agricoli

Per annessi agricoli si intendono gli edifici destinati a stalle, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole, magazzini e depositi di mangimi, concimi e prodotti agricoli, per i quali si fa riferimento al "Prontuario dell'Agronomo" o ad altro testo specializzato relativamente alle caratteristiche tipologiche e ai limiti di superficie dei singoli locali accessori. Questi, sono autorizzati, attraverso concessione edilizia, senza limiti di densità e sono esenti dal pagamento degli oneri di urbanizzazione. L'estensione complessiva degli edifici a servizio dell'agricoltura non può comunque superare il 20% del lotto complessivo. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla comprovata necessità ed all'impegno scritto da parte del proprietario di non cambiare la destinazione d'uso.

La necessità è giustificata dai seguenti documenti:

- 1) programma di utilizzazione agricola del fondo con la specificazione delle colture praticate;*
- 2) titoli di possesso di bestiame e di eventuali macchine agricole;*
- 3) certificazioni comprovanti il reddito da lavoro agricolo anche se non esclusivo e prevalente;*
- 4) valutazioni circa le quantità di derrate, sementi o concimi da mettere a deposito, in relazione all'estensione dei fondi ed al tipo di colture praticate.*



I garages, i magazzini e i depositi per i quali non è documentata la necessità in relazione all'attività agricola non possono essere autorizzati. Gli edifici al servizio dell'agricoltura debbono rispettare le norme sui distacchi di cui all'art. 64 e sulle distanze minime di cui al precedente art. 65. Le nuove costruzioni debbono integrarsi organicamente nel sito e debbono adeguarsi alle seguenti norme:

- non possono essere realizzate in materiale provvisorio (bandone o lamiera);
- nel caso di capannoni la copertura sarà a capanna in coppi o tegole;
- le finiture saranno improntate alla massima semplicità escludendo tra i materiali l'alluminio, eventualmente per gli infissi può essere utilizzato il metallo verniciato scuro.

Art. 68 - Insediamenti produttivi agricoli

Gli edifici destinati alla trasformazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli, compresi caseifici, cantine, frantoi, non collegati alla conduzione del fondo, possono essere ubicati nelle aree per gli insediamenti produttivi previsti dal PRG. Nel caso dette aree vengano saturate o in casi di comprovata necessità può essere concessa la localizzazione sparsa nel territorio agricolo di piccoli caseifici, cantine sociali, serre stabili, capannoni di prima trasformazione e vendita di prodotti agricoli locali, nonché di allevamenti intensivi senza terra. Questi manufatti edilizi hanno diritto alla concessione se è giustificata, attraverso la presentazione di un piano produttivo dell'azienda, l'ubicazione e la necessità di spazi. Ed inoltre se: 1) rispettano i seguenti limiti prescritti dall'art. 22 della L.R. 27/12/78 n.71: Comune di Caccamo – Piano Regolatore Generale - Norme tecniche di attuazione 46 - distanza di almeno 500 m. dai centri abitati o da residenze sparse eventualmente presenti; - rapporto di copertura non superiore ad un terzo dell'area proposta per l'insediamento; - distacchi tra i fabbricati non inferiori a m.20 - distacchi dai cigli stradali conformi a quelli previsti dal D.I. 1/4/'68 n. 1404 e dal D. 30/4/1992, n. 285 e successivi aggiornamenti e modifiche;; - parcheggi (si intende scoperti) in misura non inferiore ad un ventesimo dell'area interessata; 2) rispettano tutte le norme nazionali e regionali di tutela dell'ambiente e le norme igienico sanitarie specifiche, dal momento che i nuovi impianti, dal punto di vista dell'impatto con l'ambiente, sono assimilabili ad impianti industriali. Gli spazi esterni degli insediamenti devono essere sistemati in coerenza con i territori circostanti sia per quanto riguarda i materiali, i colori e le forme utilizzate, sia per le eventuali alberature di arredo che devono essere in continuità con quelle circostanti. La concessione è onerosa ed è subordinata all'impegno del proprietario o degli aventi titolo, tramite convenzione scritta, di non cambiare la destinazione d'uso dichiarata, ed alla trascrizione di questa nel registro immobiliare.

Art. 69 - Patrimonio edilizio esistente: edifici non aventi valore storico, artistico o ambientale

I tipi di intervento ammessi negli edifici esistenti sono:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) ristrutturazione edilizia, con possibilità di ampliamento per il solo ed esclusivo uso agricolo;
- 4) ristrutturazione urbanistica;



5) demolizione e ricostruzione (solo in caso di comprovata necessità, con obbligo, nel caso di demolizione di fabbricato in pietra a faccia vista, di ricostruzione con materiali e finiture esterne analoghi o del tutto simili a quelli demoliti o comunque diruti).

Nel caso di ricostruzione (in assenza di vincoli o indicazioni particolari) o di ampliamenti valgono le norme e i limiti dimensionali relativi alle nuove costruzioni.

Art. 70 - Patrimonio edilizio esistente: edifici aventi valore storico, artistico o ambientale

I tipi di intervento ammessi negli edifici inseriti nell'elenco di cui alla voce della relazione del PRG "Emergenze a carattere monumentale ed ambientale nel territorio" (n.60 siti) da considerare a tutti gli effetti nell'ambito della zona «A1», illustrati nell'art. intitolato "Zona «A1»: edifici e manufatti storici con le loro pertinenze ..." delle presenti norme, sono: la manutenzione ordinaria, il restauro e il risanamento conservativo (di cui alle presenti norme). Gli interventi si attuano attraverso autorizzazioni riferite alle singole unità edilizie. Gli interventi previsti nelle emergenze a carattere ambientale e monumentale, riportati nell'elenco al punto 2.62 della Relazione generale, dovranno essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza per i BB.CC.AA.

Art. 71 - Criteri di intervento per gli edifici produttivi storici

Per gli edifici produttivi con valenza storica o ambientale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Si possono stipulare apposite convenzioni tra l'Amministrazione Comunale e i proprietari in modo da conservarli e valorizzarli come documenti della storia del territorio. Gli interventi devono mantenere leggibili le funzioni sia attraverso il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici sia attraverso gli arredi e le attrezzature produttive rimaste nel territorio (canalizzazioni, impianti ecc...). Gli interventi previsti nelle emergenze a carattere ambientale e monumentale, riportati nell'elenco al punto 2.62 della Relazione generale, dovranno essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza per i BB.CC.AA. Comune di Caccamo – Piano Regolatore Generale - Norme tecniche di attuazione 47

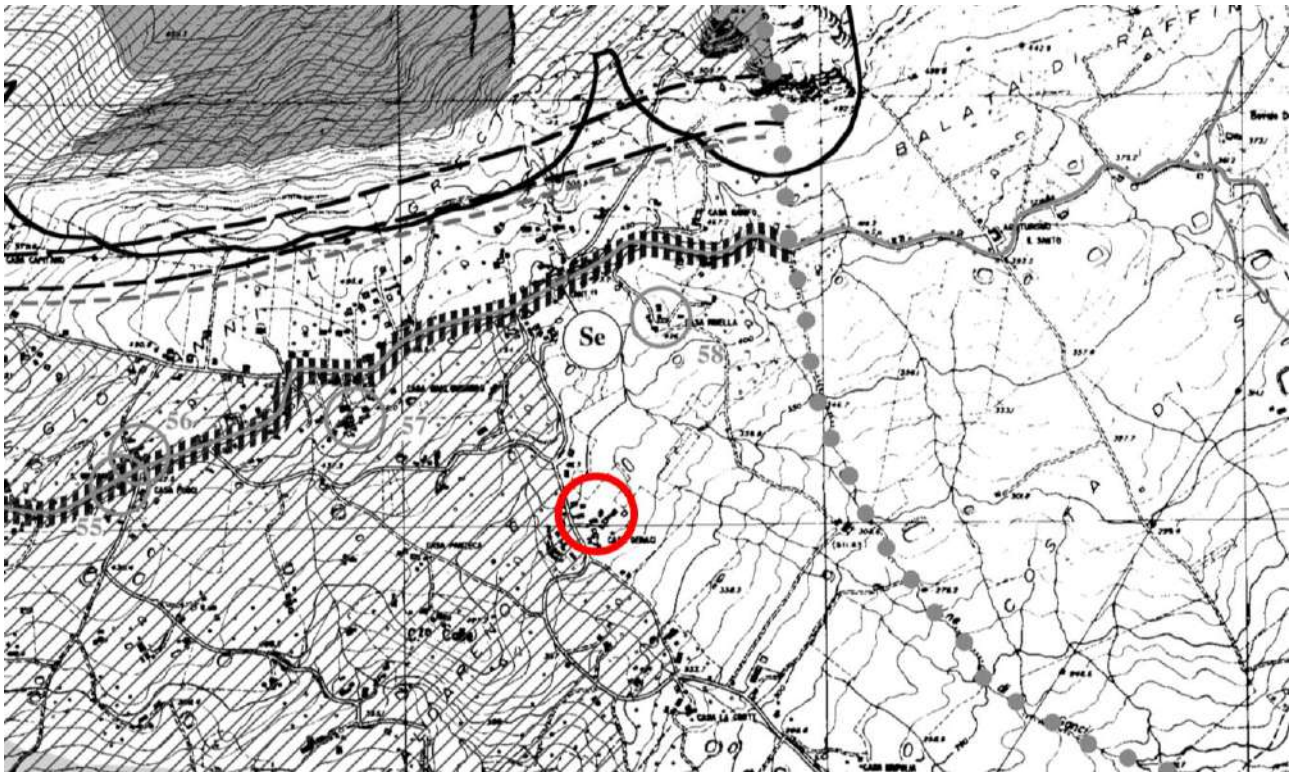
Art. 72 - Arredi e recinzioni

Muretti di protezione, elementi di arredo, attraversamenti, marciapiedi, recinzioni e piccole strutture funzionali del territorio devono essere realizzati con materiali e forme in rapporto con il contesto. Tra i materiali da usare è da preferire la pietra locale per i muretti. Per le recinzioni, a secondo della zona, possono essere usati sostegni in legno o in ferro e rete a maglie larghe, con altezza non superiore a cm. 80. Non sono permesse recinzioni con cancelli e pali metallici che si ispirano a tipologie urbane. Sono da conservare le recinzioni storiche (siepi, muretti a secco per la difesa di coltivazioni pregiate) così come particolari elementi di arredo esistenti.

Art. 73 - Vegetazione

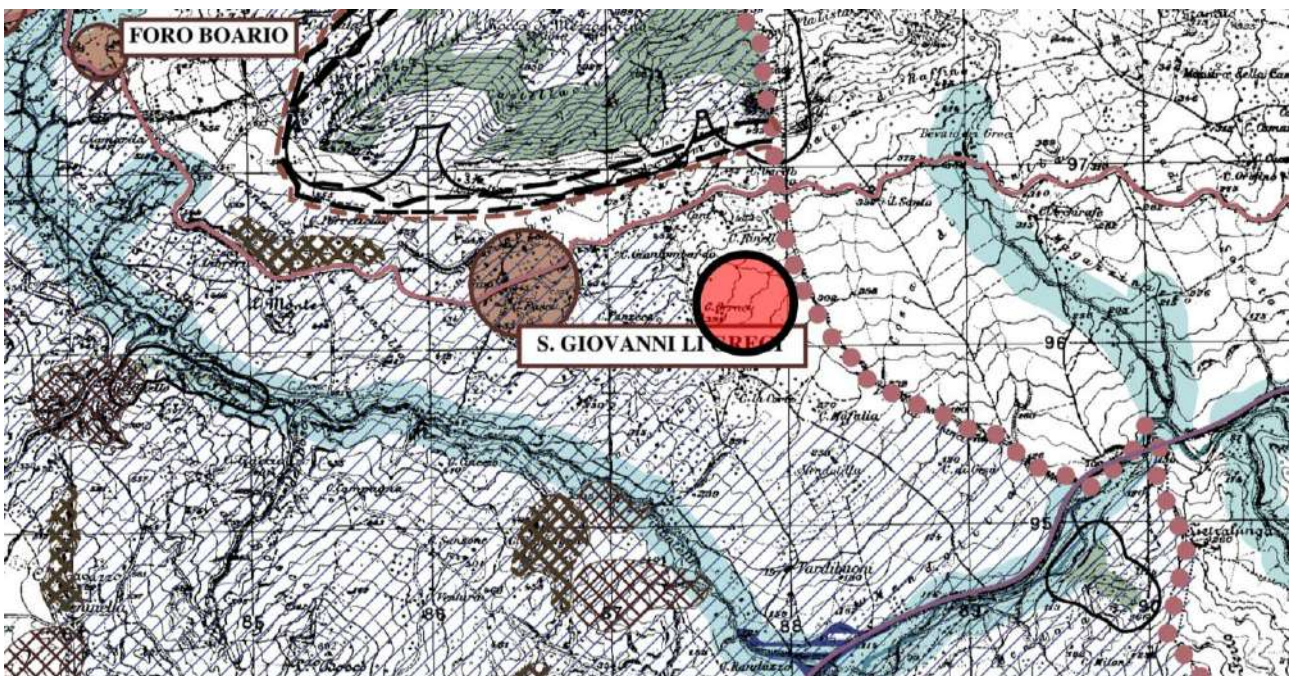
Il PRG tutela la vegetazione del territorio agricolo. In particolare vuole conservare gli elementi naturali (filari di alberi lungo i confini delle strade e dei campi, gruppi di alberi isolati, boschetti) e ne vieta il taglio. Nel caso di morte di qualche elemento è necessaria la sostituzione dello stesso. Inoltre, deve essere assicurata una manutenzione continua e nei casi di degrado botanico o di malattia bisogna ricorrere ad interventi specializzati di conservazione.





Stralcio della tavola F3 del PRG del Comune di Caccamo con individuazione del Lotto Unico

Il lotto unico inoltre non risulta essere gravato da alcun vincolo, come desunto dalla TAV. “E1- Schema comunale con individuazione delle aree interessate dal progetto di piano e individuazione dei vincoli”



Stralcio della tavola E1 del PRG del Comune di Caccamo con individuazione del Lotto Unico (cerchio con contorno nero e campitura rossa)



Regolarità edilizia

Corpo A

A seguito di un approfondito accertamento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caccamo, si può affermare che l'immobile "Corpo A" facente parte del Lotto Unico ed oggetto di accertamento è stato edificato in virtù dei titoli di seguito elencati:

- Licenza di Costruzione Edilizia Pratica n.806/2657 del 27.06.1970;
- Certificazione di idoneità sismica depositato presso l'Ufficio del Genio Civile n.29454 del 28.11.1997 a firma dell'Arch. Cosimo Furco;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.09 del 10.07.2008.

Dall'analisi dei provvedimenti autorizzativi, in particolare dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.09/2008 e il rilievo dello stato dei luoghi, ad oggi si riscontrano molteplici difformità di seguito elencate:

al piano terra:

- traslazione del muro di tomagno sul fronte sud-est pari a 16 cm ca;
- chiusura di una finestra nel vano soggiorno e di una porta finestra nella cucina;
- apertura di una finestra nella cucina e nel servizio igienico all'interno del magazzino;
- maggiore dimensione della porta d'accesso all'immobile, delle finestre della sala da pranzo e del soggiorno;
- minore dimensione della finestra del ripostiglio;
- demolizione di porzione di muratura portante e del vano porta che da C.E. metteva in comunicazione il disimpegno con la camera, mentre ad oggi divide il soggiorno dalla sala da pranzo;
- demolizione di porzione di muratura portante per realizzazione di un vano porta che dal soggiorno permetta l'accesso al corridoio;
- demolizione di piccola porzione di muratura portante per ampliare il vano porta che mette in comunicazione il soggiorno con il vano scala;
- differente altezza di tutti gli ambienti presenti al piano terra in quanto nei grafici allegati alla C.E. hanno una altezza utile interna pari a 3,50 m, mentre ad oggi hanno differenti altezze che variano da 2,53 m a 2,99 m, presumibilmente per via di controsoffittatura;
- diversa conformazione della scala di accesso al primo piano, la quale risulta traslata e con un maggior numero di gradini;
- diversa distribuzione interna, dovuta alla demolizione dei tramezzi che delimitavano un servizio igienico, realizzazione di tramezzi che ad oggi separano il corridoio dalla cucina e dal servizio igienico, trasformazione della camera in sala da pranzo, realizzazione di un servizio igienico all'interno del vano adibito a magazzino;



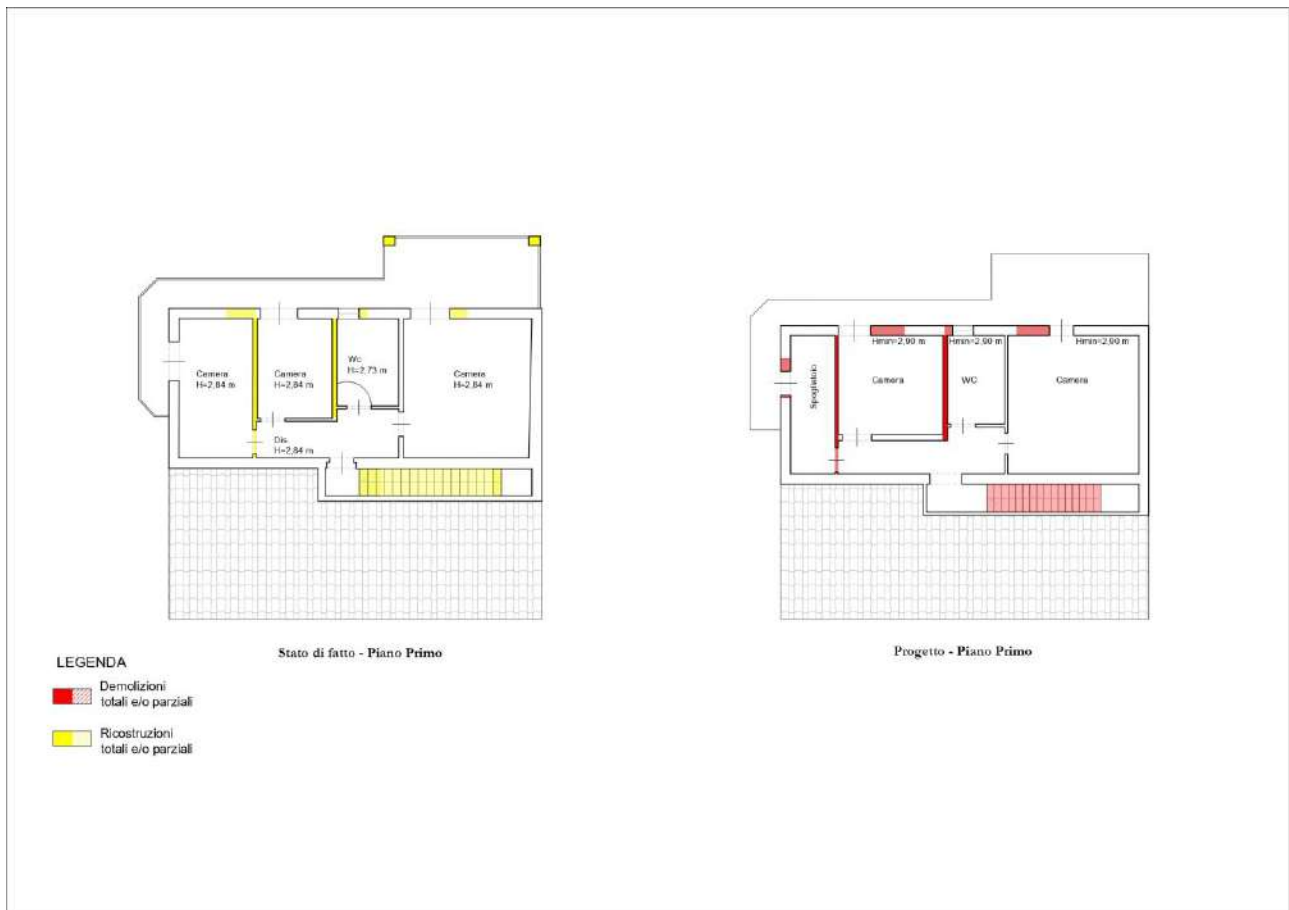
- errata identificazione di un porticato esterno aperto su tre lati, identificato nei grafici allegati alla C.E. come veranda coperta;



al primo piano:

- maggiore dimensione della porta finestra della camera prospiciente su lato sud-est;
- traslazione delle porte finestre e della finestra sul prospetto principale;
- prolungamento dei pilastri del portico fino all'altezza della ringhiera del balcone stesso;
- traslazione dei tramezzi che separano la camera prospiciente a sud-est da quella attigua, e quest'ultima dal servizio igienico;
- differente altezza di tutti gli ambienti presenti al piano primo in quanto nei grafici allegati alla C.E. gli stessi hanno una altezza minima della falda pari a 2,90 m, mentre ad oggi risultano controsoffitati e quindi con un'altezza utile interna che varia da 2,73 m a 2,84 m;
- realizzazione di una pensilina rivestita con tegole in cotto sul prospetto sud-est e nord-ovest;
- realizzazione di una piccola finestra esterna posta sopra il vano scala, visibile esclusivamente dall'esterno dell'immobile, che è presumibile permette l'accesso ad un locale tecnico sottotetto non accessibile dall'interno.





Le sopra menzionate opere rientrerebbero nella categoria degli interventi di Manutenzione Straordinaria definiti dall'Art.3, comma 1, lettera b e pertanto potrebbero essere regolarizzabili tramite la presentazione di una SCIA in sanatoria, ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. n.380/2001, contestualmente alla richiesta di un parere di sussistenza ai sensi dell'Art. 96 del D.P.R. 380/2001, oltre che al deposito presso l'ufficio del Genio Civile della Certificazione di Idoneità Sismica ai sensi dell'Art 110 della L.R. 4/2003.

Si evidenzia inoltre che, a seguito dell'entrata in vigore della L.n.319 del 10.05.1976 che prescriveva la soppressione dei pozzi neri e delle fosse biologiche delle abitazioni isolate per la sostituzione delle stesse con fosse Imhoff, viene richiesta nella stessa C.E. in sanatoria, di inserire la suddetta nello spazio antistante l'abitazione come evidente dai grafici allegati alla concessione.

Gli odierni proprietari nonché esecutari richiedevano in data 29.05.2012 Prot. Gen.9370 l'autorizzazione per la "collocazione di una nuova fossa Imhoff e dell'impianto di scarico fognario esterno". Tale autorizzazione si presume non sia mai stata rilasciata, pertanto sarà necessario presentare nuova istanza per l'autorizzazione allo scarico.

La spesa ipotizzabile per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato sono pari a:

- Onorario tecnico per SCIA in sanatoria.....€ 5.000,00;
- Contributo sul costo di costruzione€ 3.000,00;



- Sanzione pecuniaria della SCIA.....	€ 5.164,00;
- Diritti Segreteria per SCIA.....	€ 100,00;
- Art. 96 D.P.R. 380/2001.....	€ 1.500,00;
- Idoneità sismica art. 110 L.R. n. 4/2006.....	€ 1.500,00;
- Saggi e Carotaggi per Certificato Idoneità Sismica.....	€ 3.000,00;
- Richiesta Autorizzazione allo scarico.....	€ 1.000,00;
- Di.Co. per l'impianto elettrico.....	€ 500,00;
- Di.Co. per l'impianto idrico.....	€ 500,00;
- APE.....	€ 300,00;
- SCA ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001.....	€ 2.000,00;
- Diritti di segreteria SCA.....	€100,00.

Per ciò che concerne eventuali adeguamenti da apportare alla struttura a seguito dei calcoli strutturali, nonché agli impianti, non è possibile in questa sede prevederne i costi.

Pertanto, le spese di regolarizzazione dell'immobile
dal punto di vista urbanistico/edilizio sono pari a
€ 24.164,00.

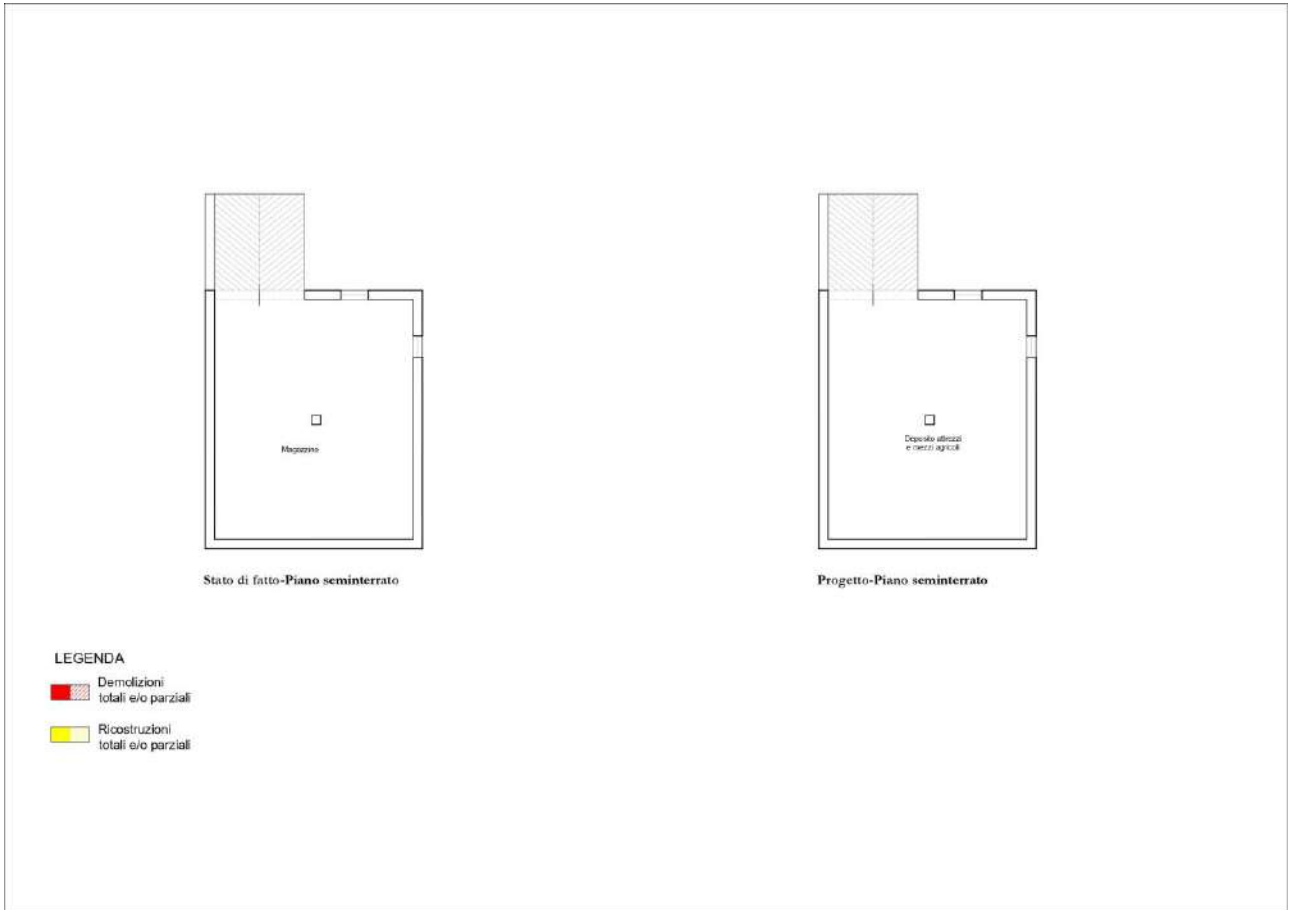
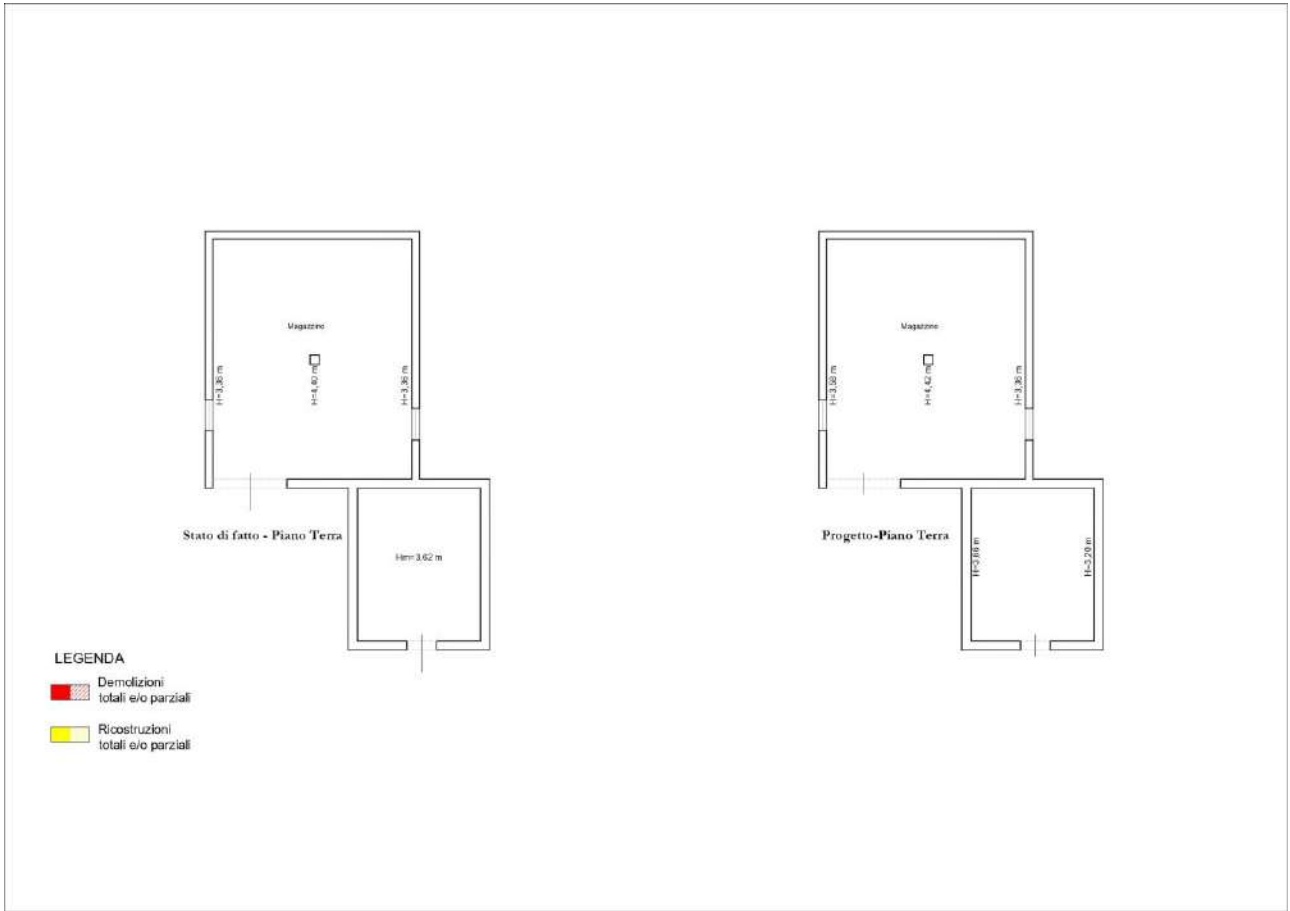
Corpo B

A seguito di un approfondito accertamento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caccamo, si può affermare che l'immobile "Corpo B" facente parte del Lotto Unico ed oggetto di accertamento è stato edificato in virtù dei titoli di seguito elencati:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.09 del 10.07.2008.

Dall'analisi dei provvedimenti autorizzati, in particolare dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.09/2008 e il rilievo dello stato dei luoghi, ad oggi si evidenzia una corrispondenza in merito alla superficie e di conseguenza della sagoma dell'immobile in oggetto, al netto di una piccola difformità in merito all'altezza minima rilevata al piano terra che allo stato di fatto è pari 3,36 m mentre nel progetto è pari 3,58 m.





Corpo C

L'immobile in oggetto è costituito da due porzioni di terreno destinati a verde agricolo, sul quale non è stato realizzato alcun manufatto architettonico.

Stima

A un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato, e quindi compito dell'esperto è di ricavare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da comuni compratori o venditori. Considerando l'attuale situazione di mercato ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso peraltro difficilmente individuabile. Pertanto si esclude il metodo di stima analitico e si ricorre al metodo per confronto.

Quest'ultimo si esplica in due fasi: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei prezzi in zona nella figura di possibile acquirente. Tra i valori a disposizione sono stati eliminati quelli oltremisura divergenti sia in eccesso sia in difetto, ottenendo così una realista espressione del mercato ordinario attuale. Si è fatto altresì riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio dei Valori Immobiliari" (OMI), tenendo conto della tipologia delle rifiniture del bene e del suo stato di conservazione in merito al Corpo A e Corpo B, mentre si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi della provincia con riferimento all'anno 2012 (ultima annualità pubblicata) presenti sempre nella stessa banca dati dell'Agenzia del Territorio per il Corpo C.



Corpo A

Si riporta quindi di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dall'OMI (Allegato M), per unità immobiliari nel Comune di Caccamo (secondo semestre 2021), a destinazione residenziale e tipologia ville e villini, nella zona denominata "E3 - Suburbana/ Loc. S. Giovanni Li Greci".



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: CACCAMO

Fascia/zona: Suburbana/LOC.S.GIOVANNI LI GRECI

Codice zona: E3

Microzona: 3

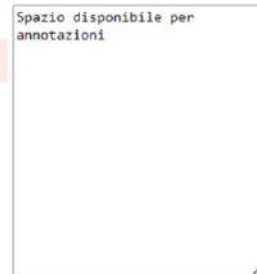
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	280	355	L	1,1	1,4	L
Box	Normale	240	280	L	1,3	1,5	L
Ville e Villini	Normale	355	480	L	1,5	1,7	L

Stampa

Legenda



Il valore dell'OMI- Agenzia delle Entrate stabilisce, per la tipologia del fabbricato in oggetto, una forbice compresa fra € 355,00 e € 480,00 al mq di superficie commerciale che nel caso in oggetto è pari a 192,85 mq.

	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Valore minimo Euro 372	Valore medio Euro 463	Valore massimo Euro 554	Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Valore minimo Euro 291	Valore medio Euro 363	Valore massimo Euro 436	Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Valore minimo Euro 270	Valore medio Euro 301	Valore massimo Euro 332	Valuta subito questo immobile
	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	Valore minimo Euro 313	Valore medio Euro 380	Valore massimo Euro 446	Valuta subito questo immobile



Inoltre si riporta di seguito il quadro riepilogativo delle quotazioni di ville e porzioni di villa fornito dal Borsino Immobiliare (Allegato M), per unità immobiliari site nel Comune di Caccamo, nella zona denominata " *Loc. S. Giovanni Li Greci*".

Inoltre dalle indagini condotte sul web, è stata trovata un'unica transazione nella zona di riferimento la quale è elevata rispetto agli stessi valori riportati nel Borsino Immobiliare e nell'OMI.

Pertanto, si terrà conto dei valori estratti dall'OMI e dai valori estratti dal Borsino Immobiliare, ed in base alle qualità estrinseche e intrinseche dell'unità immobiliare, della tipologia delle rifiniture, dello stato di manutenzione degli interni ma anche degli esterni, è stato attribuito un valore unitario pari a **€ 450,00** per metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto, il valore di stima dell'immobile oggetto di pignoramento, è pari a:

$$192,85 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €} = \mathbf{€ 86.782,50}$$

A tale valore verranno decurtate le seguenti spese:

- spese di regolarizzazione catastale pari a € 1.000,00;
- spese di regolarizzazione urbanistico/edilizie pari a €24.164,00;
- spese presumibili per affrancazione del livello gravante su bene pari a circa € 1.590,80(sub.12) + € 2.272,40 (sub.13) = € 3.863,20
- percentuale del 15% per l'immediatezza della vendita all'asta pari a € 8.663,29;
- percentuale del 5% in quanto l'immobile risulta occupato, pari a € 2.887,76.

Pertanto, il prezzo di vendita a base d'asta del Corpo A è pari a:

€ 46.204,15



Corpo B

Si riporta di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dall'OMI (Allegato M), per unità immobiliari nel Comune di Caccamo (secondo semestre 2021), a destinazione commerciale e tipologia magazzini, nella zona denominata "E3 - Suburbana/ Loc. S. Giovanni Li Greci".



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: CACCAMO

Fascia/zona: Suburbana/LOC. S. GIOVANNI LI GRECI

Codice zona: E3

Microzona: 3

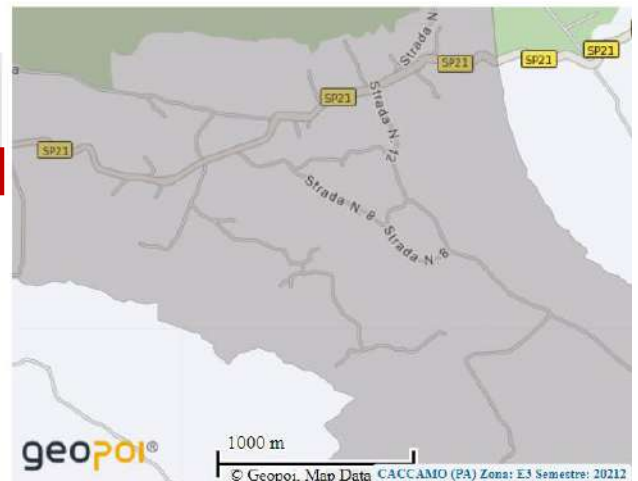
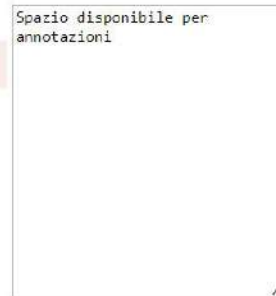
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	140	200	L	,8	1,1	L

Stampa

Legenda



Il valore dell'Agenzia delle Entrate stabilisce, per la tipologia del fabbricato in oggetto, una forbice compresa fra € 140,00 e € 200,00 al mq di superficie commerciale che nel caso in oggetto è pari a 147,92 mq.

	Magazzini	Valore minimo Euro 93	Valore medio Euro 135	Valore massimo Euro 177	Valuta questo immobile
	Laboratori	Valore minimo Euro 116	Valore medio Euro 159	Valore massimo Euro 203	Valuta questo immobile
	Capannoni tipici	Valore minimo Euro 97	Valore medio Euro 136	Valore massimo Euro 175	Valuta questo immobile
	Capannoni produttivi	Valore minimo Euro 77	Valore medio Euro 125	Valore massimo Euro 174	Valuta questo immobile

Inoltre si riporta di seguito il quadro riepilogativo delle quotazioni di ville e porzioni di villa fornito dal Borsino Immobiliare (Allegato M), per magazzini siti nel Comune di Caccamo, nella zona denominata " *Loc. S. Giovanni Li Greci*".

Si terrà conto soltanto della media dei valori estratti dal Borsino Immobiliare, del valore minimo estratto dall'OMI e delle qualità estrinseche e intrinseche dell'unità immobiliare, della tipologia delle rifiniture, dello stato di manutenzione degli interni, ma anche degli esterni, motivo per il quale è stato attribuito un valore unitario pari a **€ 140,00** per metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto, il valore di stima dell'immobile oggetto di pignoramento, è pari a:

$$147,92 \text{ mq} \times 140,00 \text{ €} = \mathbf{€ 20.708,80}$$

A tale valore saranno decurtate le seguenti spese:

- spese di regolarizzazione catastale pari a € 1.000,00;
- spese presumibili per affrancazione del livello gravante su bene pari a circa € 1.260,20;
- percentuale del 15% per l'immediatezza della vendita all'asta pari a € 2.767,29;
- percentuale del 5% in quanto l'immobile risulta occupato, pari a € 922,43.

Pertanto, il prezzo di vendita a base d'asta del Corpo B è pari a:

€ 14.758,88



Corpo C

Per la determinazione del valore delle porzioni di terreno invece si farà riferimento al valore agricolo medio fornito dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (annualità 2012) nel Comune di Caccamo per terreni di tipo seminativo. Detto valore è pari a:

- 8.300,00 €/Ha, ovvero **0,83 €/mq.**



Ufficio del territorio di PALERMO

Data: 11/04/2013
Ora: 11.47.31

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2012

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 25/01/2012

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 7				REGIONE AGRARIA N°: 8			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO CESPUGLIATO	1950,00				1600,00			
PISTACCHIETO	6250,00							
SEMINATIVO	8300,00	SI	SI		8400,00	SI	SI	
SEMINATIVO ARBORATO	6950,00				6250,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO					13550,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	26750,00				15700,00			
SEMINATIVO IRRIGUO (CARCIOFETO)	36150,00							
SUGHERETO	4250,00							
ULIVETO DA MENSA	10200,00				9050,00			
ULIVETO DA OLIO	8950,00				7700,00			
VIGNETO	13950,00				15500,00			
VIGNETO D.O.C.	18600,00				28900,00			
VIGNETO IRRIGUO					34100,00			

Al fine di determinare il valore di detto immobile, si procederà al calcolo del valore catastale dello stesso terreno in base al reddito dominicale, ovvero il reddito relativo alla proprietà del bene in sé e non relativa al concreto esercizio dell'attività agricola su esso. Detto valore catastale viene determinato applicando al reddito dominicale una rivalutazione del 25% (coefficiente di rivalutazione) ed a questo il moltiplicatore catastale della categoria catastale del terreno (per il gruppo T – Terreni pari a 90). Come da visura catastale il reddito dominicale della particella 1442 è pari a **12,61 €** e pertanto il valore catastale del Bene 3 è pari a:

$$(12,61 \text{ €} + 25\%) \times 90 = \text{€ } 1.418,40$$

Si procede inoltre al calcolo del valore di mercato del Bene 3 in base ai valori agricoli medi forniti dall'Agenzia delle Entrate, che come precedentemente esposto, nel Comune di Caccamo per terreni di tipo seminativo è pari a **0,83 €/mq.** Pertanto il valore di mercato del Bene 3, calcolata in base al valore agricolo medio, è pari a:

$$2712,00 \text{ mq} \times 0,83 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 2.250,96}$$

Mediando i valori ottenuti tramite il calcolo basato sulla rendita dominicale e sui valori agricoli medi, si ottiene pertanto il **valore di mercato del Bene 3 pari a:**

$$(\mathbf{€ 1.418,40} + \mathbf{€ 2.250,96}) / 2 = \mathbf{€ 3.669,36}$$

A tale valore saranno decurtate le seguenti spese:

- spese presumibili per affrancazione del livello gravante su bene pari a circa € 684,20;

Pertanto, il prezzo di vendita a base d'asta del Corpo C (P.Illa 1042) è pari a:

€ 2.985,16

Corpo C, Fg.50 P.Illa 1044

Per la determinazione del valore delle porzioni di terreno invece si farà riferimento al valore agricolo medio fornito dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (annualità 2012) nel Comune di Caccamo per terreni di tipo seminativo. Detto valore è pari a:

- 8.300,00 €/Ha, ovvero **0,83 €/mq.**



Ufficio del territorio di PALERMO

Data: 11/04/2013
Ora: 11:47:31

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2012

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 25/01/2012

n.- del -

CULTURA	REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINE INTERNE - COLLINE DEL S. LEONARDO Comuni di: ALIMINUSA, CACCAMO, CAMPOFELICE DI FITALIA, CERDA, CIMINNA, LERCARA TRIDDI, MEZZOJUSO, ROCCAPALUMBA, VENTIMIGLIA DI SICILIA, VICARI				REGIONE AGRARIA N°: 8 COLLINE INTERNE - COLLINE DEL BELICE SINISTRO Comuni di: BISACQUINO, CAMPOFIORITO, CHIUSA SCLAFANI, CONTESSA ENTELLINA, GIULIANA, ROCCAMENA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO CESPUGLIATO	1950,00				1600,00			
PISTACCHIETO	6250,00							
SEMINATIVO	8300,00	SI	SI		8400,00	SI	SI	
SEMINATIVO ARBORATO	6950,00				6250,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO					13550,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	26750,00				15700,00			
SEMINATIVO IRRIGUO (CARCIOFETO)	36150,00							
SUGHERETO	4250,00							
ULIVETO DA MENSA	10200,00				9050,00			
ULIVETO DA OLIO	8950,00				7700,00			
VIGNETO	13950,00				15500,00			
VIGNETO D.O.C.	18600,00				28900,00			
VIGNETO IRRIGUO					34100,00			



Al fine di determinare il valore di detto immobile, si procederà al calcolo del valore catastale dello stesso terreno in base al reddito dominicale, ovvero il reddito relativo alla proprietà del bene in sé e non relativa al concreto esercizio dell'attività agricola su esso. Detto valore catastale viene determinato applicando al reddito dominicale una rivalutazione del 25% (coefficiente di rivalutazione) ed a questo il moltiplicatore catastale della categoria catastale del terreno (per il gruppo T – Terreni pari a 90). Come da visura catastale il reddito dominicale della particella 1444 è pari a **3,00 €** e pertanto il valore catastale del Bene 3 è pari a:

$$(3,00 \text{ €} + 25\%) \times 90 = \text{€ } 337,50$$

Si procede inoltre al calcolo del valore di mercato del Bene 3 in base ai valori agricoli medi forniti dall'Agenzia delle Entrate, che come precedentemente esposto, nel Comune di Caccamo per terreni di tipo seminativo è pari a **0,83 €/mq**. Pertanto il valore di mercato del Bene 3, calcolata in base al valore agricolo medio, è pari a:

$$645,00 \text{ mq} \times 0,83 \text{ €/mq} = \text{€ } 535,35$$

Mediando i valori ottenuti tramite il calcolo basato sulla rendita dominicale e sui valori agricoli medi, si ottiene pertanto il **valore di mercato del Bene 3 pari a:**

$$(\text{€ } 337,50 + \text{€ } 535,35) / 2 = \text{€ } 872,85$$

A tale valore saranno decurtate le seguenti spese:

- spese presumibili per affrancazione del livello gravante su bene pari a circa € 162,80;

Pertanto, il prezzo di vendita a base d'asta del Corpo C (P.lla 1044) è pari a:

€ 710,05

Ricapitolando le seguenti voci, si ha:

- Prezzo di vendita a base d'asta del Corpo A, decurtato da tutte le somme, pari a: € 46.204,15;
- Prezzo di vendita a base d'asta del Corpo B, decurtato da tutte le somme, pari a: € 14.758,88;
- Prezzo di vendita a base d'asta del Corpo C, decurtato da tutte le somme, pari a: € 2.985,16 (P.lla 1042) + € 710,05(P.lla 1044) = € 3.695,21;

Sommando le suddette voci sopraelencate si ha:

$$\text{€ } 46.204,15 + \text{€ } 14.758,88 + \text{€ } 3.695,21 = \text{€ } 64.658,24$$

A tale valore bisogna andare a sottrarre le spese notarili necessarie per attuare l'affrancazione del/dei livelli presenti sugli immobili costituenti il Lotto Unico, presumibilmente pari a € 5.000,00:

$$\text{€ } 64.658,24 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 59.658,24$$



Alla luce di ciò, il prezzo di vendita a base d'asta del Lotto Unico è pari a:

€ 59.658,24

ALLEGATI

- Allegato A - Planimetrie di rilievo Lotto Unico
- Allegato B - Documentazione fotografica Lotto Unico
- Allegato C - Difformità catastali Lotto Unico
- Allegato D - Difformità progettuali Lotto Unico
- Allegato E - Documentazione catastale Lotto Unico
- Allegato F - Sovrapposizione fra il foglio di mappa catastale e l'ortofoto satellitare
- Allegato G - Atto di compravendita del 21.02.2011 Rep. nn. 68702/17999
- Allegato H - Documentazione attestante la regolarità urbanistico-edilizia
- Allegato I - Stralcio della TAV.F3 del PRG di Caccamo con individuazione del Lotto Unico
- Allegato L - Stralcio della TAV.E1 del PRG di Caccamo con individuazione dei vincoli
- Allegato M - Quotazioni OMI, Quotazioni Borsino Immobiliare e Valori Agricoli Medi
- Allegato N - Certificati di residenza degli esecutati
- Allegato O - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati
- Allegato P - Gravami di uso civico
- Allegato Q - Verbale di sopralluogo
- Allegato R - Relazione epurata dai dati sensibili

Con la presente relazione, composta di n. 63 pagine dattiloscritte e n. 16 allegati, lo stimatore ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Trabia 26.09.2022

L'Esperto alla stima
Ing. Vincenzo Barranti

