
TRIBUNALE DI SCIACCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marsala Umberto, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2019 del R.G.E.



LOTTO 2, IMMOBILE SITO IN CORSO VITTORIO EMANUELE



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 2.....	7
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità - (punto 1 quesito decreto di nomina).....	8
Confini.....	8
QUESITO N. 2 - Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali – QUESITO N.3.....	17
Dati Catastali.....	18
quesito n. 4 – schema sintetico descrittivo del lotto.....	18
Lotto 2	18
quesito n.5 – proprieta’ - Provenienze Ventennali.....	19
quesito n.6 – regolarita’ del bene conformita’ urbanistica.....	20
QUESITO N.7 - Regolarità edilizia.....	20
quesito n. 8 – stato di possesso - stato di occupazione.....	21
quesito n.9 – vincoli e oneri giuridici - Formalità pregiudizievoli.....	21
QUESTITO N. 10 – VERIFICA SUOLO DEMANIALE.....	21
QUESTITO N. 11 – PESI E ONERI/.....	21
QUESITO N. 12 SPESE DI GESTIONE.....	22
13 Stato conservativo.....	22
14 Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
QUESITO N. 15 – VALUTAZIONE DEI BENI.....	22
Lotto 2	23
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto 2	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2019 del R.G.E.....	30
Lotto 2	30



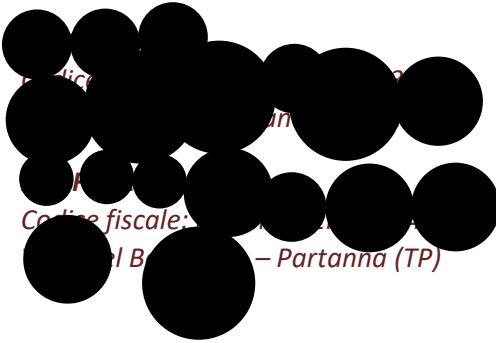
TRIBUNALE DI SCIACCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marsala Umberto, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2019 del R.G.E.



contro



INCARICO

All'udienza del 25/03/2021, il sottoscritto Arch. Marsala Umberto, con studio in Corso Vittorio Emanuele, 65 - 92019 - Sciacca (AG), email mua@tiscali.it, PEC mua@archiworldpec.it, Tel. 333 4927568, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. in data 27/05/2021, accettava l'incarico in data 31/05/2021.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – piena proprietà per 1/2 in testa al Sig. [REDACTED] di abitazione di tipo popolare in comune di Partanna, viale d'Italia n. 9/bis, censito all'NCEU del comune di Partanna al foglio 35, part.lla 146, sub 2 cat. A/4 vani 5,5, t-1°;
- **Bene N° 2** – piena proprietà per 1/2 in testa al Sig. [REDACTED] di rimessa in comune di Partanna, via Valle del Belice s.n.c, censito all'NCEU del comune di Partanna al foglio 32, part.lla 791, sub 1 cat. A/2, vani 8, piano t-1°.
- **Bene N° 3** – piena proprietà per 1/2 in testa al Sig. [REDACTED] di abitazione di tipo popolare in comune di Partanna, via Valle del Belice s.n.c, censito all'NCEU del comune di Partanna al foglio 32, part.lla 791, sub 2 cat. C/6, MQ 37, piano t.
- **Bene N° 4** – piena proprietà per 1/1 in testa alla Sig.ra [REDACTED] di abitazione di tipo popolare in comune di Partanna, C.so V. Emanuele, 86-86bis, censito all'NCEU del comune di Partanna al foglio 35, part.lla 1524, sub 5 cat. A/4, vani 7,5, piano t-1°-2°.

Dei suddetti beni tuttavia per questioni ed in tempi diversi sono stati stralciati dal pignoramento, in dettaglio:

- Riguardo il bene al **n.1)** del pignoramento, in testa a [REDACTED], sito in viale d'Italia, al civico 9/bis, al foglio 35, part.lla 146, in data 18/07/22 veniva stralciato in udienza dalla procedura poichè impraticabile per ragioni di fatiscenza e pertanto irrilevabile;

Ciò detto si procede alla stesura della relazione peritale per l'immobile in esecuzione ovvero l'immobile al punto 4) costituito da unico edificio sito in C.so V. Emanuele al civico 86-86bis (nella realtà 94), con abitazione censita al Catasto al foglio 35, part.lla 1524, sub 5.

Con coordinate geografiche: LAT. 37.723532 - LON. 12890693





figura 1 - estratto google maps di partanna con individuazione dell'area dell'edificio, rispetto il centro storico 1524 sub 5



55

figura 2 - estratto google maps con individuazione pat.lla 1524 sub 5



figura 3 - estratto google maps con individuazione della palazzina di cui fa parte l'immobile





figure 4 - stralcio mappa catastale - sitr, part.lla 1524 sub 5

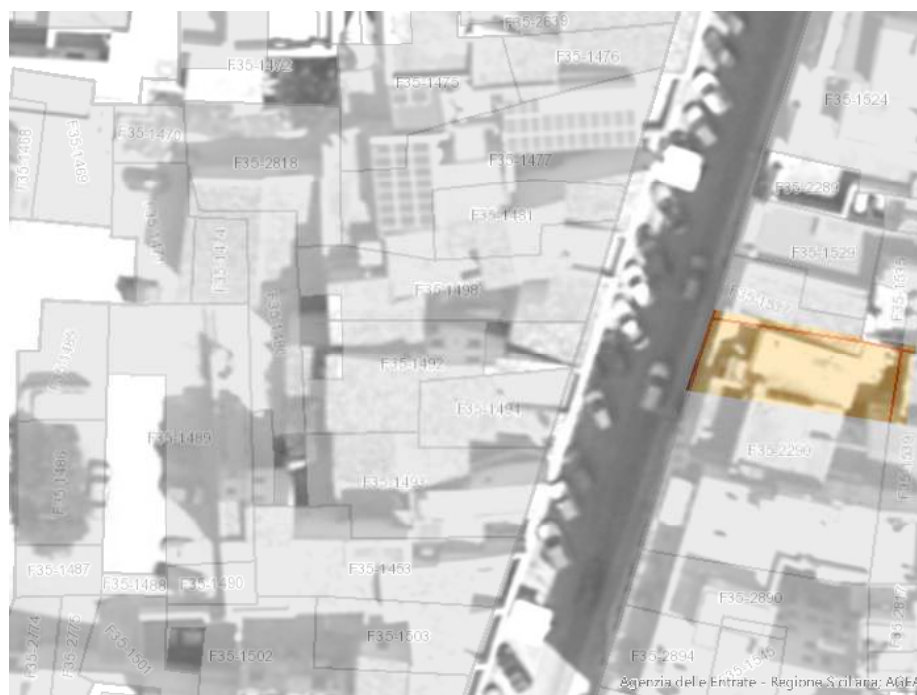


Figure 5 - stralcio mappa catastale sitr - part.lla 1524 sub 5



LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – piena proprietà per 1/2 in testa alla Sig.ra [REDACTED] di abitazione di tipo popolare sita nel commune di Partanna, C.so V. Emanuele, 86-86bis, censito al foglio 35, part.IIa 1524, sub 5 cat. A/4, vani 7,5, piano t-1°-2°.

DESCRIZIONE

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da immobile, composto da piano terra, piano primo ed un piccolo terrazzino al piano secondo, tipologicamente è una casa a schiera, inclusa tra altri edifici. L'ingresso principale all'abitazione avviene dal Corso V. Emanuele al civico 86-86bis nel pignoramento (nella realtà 94).

DESCRIZIONE DEL BENE

All'immobile si accede dal C.so V. Emanuele, questo è costituito da una casa a schiera, in centro storico, ma ricostruito con finanziamento pubblico da ricostruzione sisma del belice del 68.

L'edificio è stato ricostruito su un edificio preesistente con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Partanna in data 18/01/1993, rep. n. 8/93, trascritta il 19/01/1993 ai nn. 1424/1274 a favore di [REDACTED] (All.6). L'immobile nel suo intero è composto da un piano cantinato e tre elevazioni sopratterra. La palazzina non è di tipo condominiale, cioè non ha accessi comuni, o spazi condivisi con altri proprietari, tuttavia si rileva che l'edificio è del tipo in cemento armato intelaiato, la concessione è stata rilasciata a [REDACTED], (attuale esecutata) la quale è in possesso il piano cantinato, il piano terra, il piano primo ed un piccolo terrazzino al piano secondo per 1/2. Il piano secondo, tuttavia, non è di proprietà di [REDACTED] ma di terzi, è stato realizzato in altra data con diversa concessione ed accessibile da altra unità immobiliare con altra particella. Lo stesso, il piano primo si estende in orizzontale su altro immobile non facente parte della stesso lotto, inerente la stessa concessione, ma nella realtà giacente su lotto diverso. La visura planimetrica (All.1) del 1939, presenta l'immobile come era prima della sua ricostruzione. Già dal 1939 ha in possesso un piano terra, un piano primo composto da n.3 stanze di cui una, afferente su c.so V. Emanuele, distribuita come si presenta oggi, cioè con una stanza giacente su altro lotto. Si rileva che nella planimetria catastale è presente un terrazzino al piano terzo. L'immobile si compone pertanto: di un piano terra, accessibile dal corso principale, un piano cantinato accessibile da scala in c.a., un piano primo accessibile da scala interna, ed un terrazzino al piano secondo accessibile da scala a chiocciola dal piano primo. Il piano terra è stato suddiviso in soggiorno, cucina e bagno; il piano cantinato è composto da vano unico, il piano primo è stato suddiviso in tre camere da letto, una grande stanza-soggiorno, un bagno ed un ripostiglio. Una scala a chiocciola da accesso ad un terrazzino cieco in parte coperto in cui all'esterno è stata collocate la caldaia.

L'immobile si trova in pieno centro storico. L'edificio è di proprietà per 1/2 di [REDACTED]. E' pervenuto all'esecutata per successione di [REDACTED] nata a Partanna il 2 [REDACTED]/1894, deceduta il 12/04/[REDACTED], giusta dichiarazione di successione del 21/03/2005, registrata a Castelvetro rep. n. 152/179 e trascritta il 22/12/[REDACTED] ai nn. 3 [REDACTED]/24 [REDACTED] e per sentenza costitutiva di diritti reali emessa dal Tribunale di Marsala in data 10/03/1988 rep. n. 284/1988, trascritta il 08/10/2004 ai nn.

che l'immobile è confinante a Nord con Gennaro-Scimonelli, a Sud Nastasi provvidenza, ad Ovest con C.so V. Emanuele.

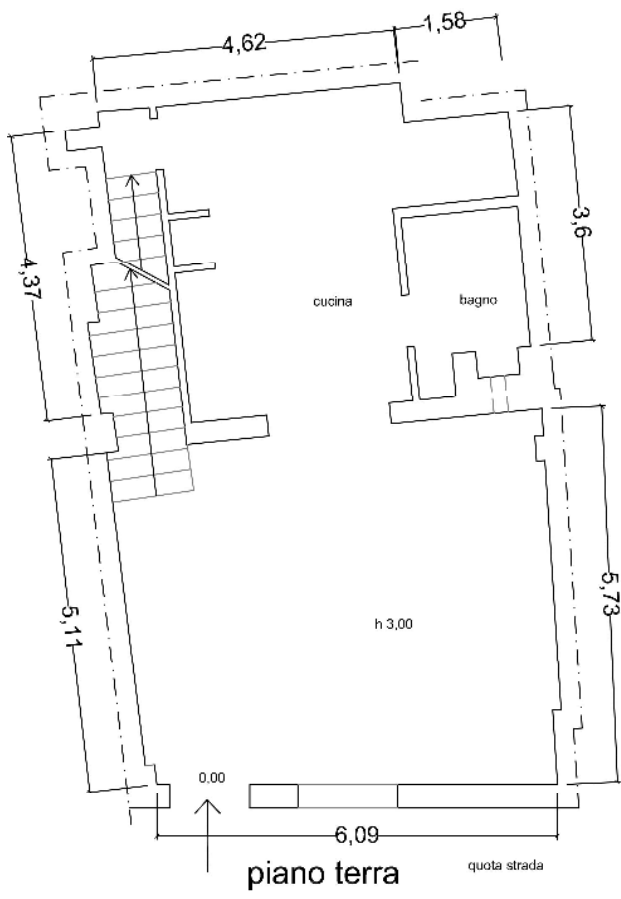
QUESITO N. 2 - CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Superficie accessoria	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione pt		79,50 mq		1,00	79,50 mq	3,00 m	t
Abitazione p1°		105,60 mq		1,00	105,60 mq	2,90	p1°
terrazzino		4,37+5,10 mq		0,30	2,84 mq		2°
Cantinato		62,80 mq		1,00	62,80 mq	2,70	t
Totale superficie convenzionale ABITAZIONE:					250,74 mq		

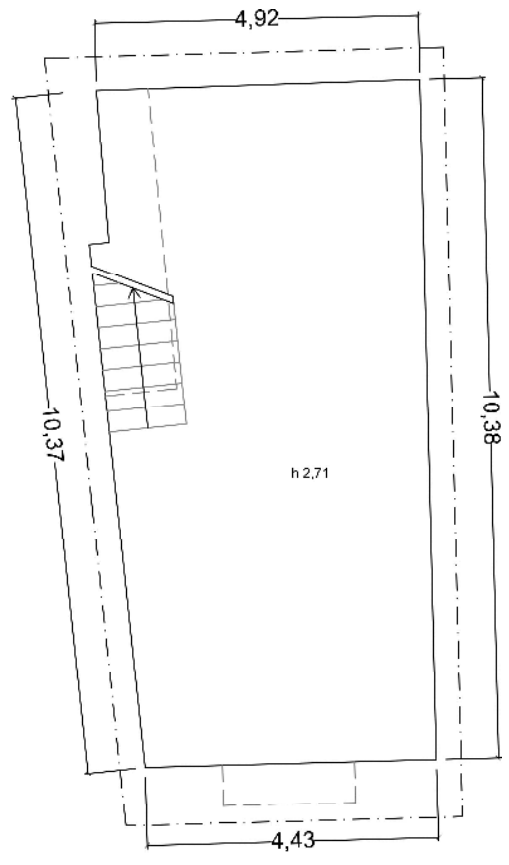
L'immobile, di cui alla presente esecuzione, fa parte di un edificio a schiera multipiano e multiproprietà, di cui: piano terra-primò (con ingresso principale da C.so V. Emanuele 94), un piano cantinato accessibile da scala interna, un terrazzino-pozzo luce accessibile da scala a chiocciola interna, è di proprietà per ½ di [redacted]

L'immobile è stato rilevato con due distinti sopralluoghi, il primo con il custode Avv. [redacted] (luglio 2021) il secondo in data 30 settembre 2021 (All.2), è risultato costituito da: piano terra diviso in soggiorno, cucina e bagno; piano primo diviso in tre camera da letto, bagno, ripostiglio, con altezza all'intradosso di 2,90 m; un terrazzino al piano secondo; due piccolo balconi lungo il prospetto principale, ed unico affaccio; un terrazzino a secondo piano.



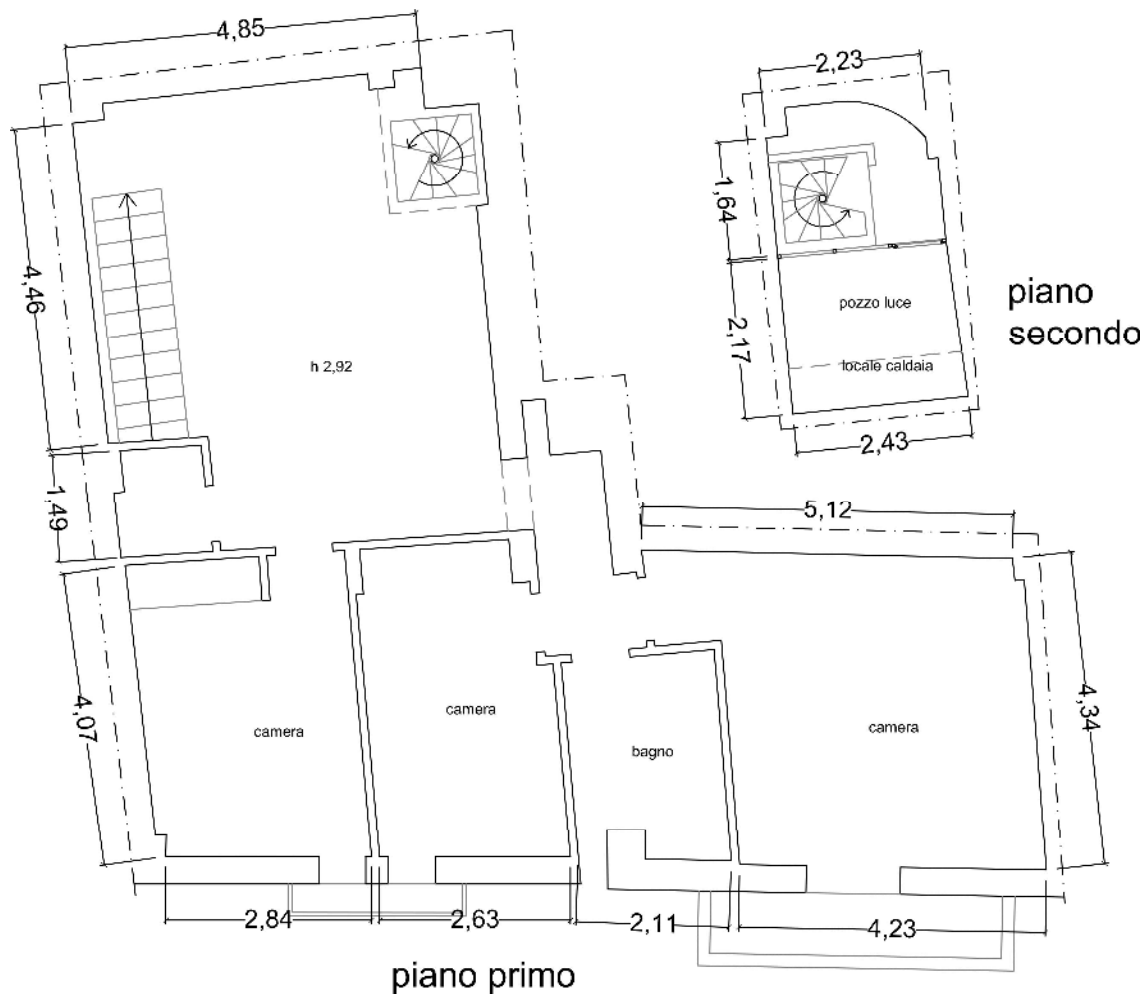


piano terra



piano cantinato





l'impianto elettrico completo ma non allacciato alla rete. Gli infissi esterni dell'immobile sono in legno massello con persiana esterna con soglie e battenti in lastre di marmo. L'appartamento, come sopra descritto, è dotato di servizi igienici, un bagno al piano terra, un bagno al piano primo, i quali, sono stati rivestiti ceramica maiolicata o smaltata. **Spazi interni:** gli interni sono trattati da appartamento ordinario, la

All'immobile vi si accede dal Corso Vittorio Emanuele al civico 94 (anche se nel pignoramento viene indicato il civico 86-86bis) direttamente dal marciapiede attraverso un portoncino d'ingresso in legno a due ante (figura accanto). La proprietà, occupa una parte del lotto, che include: il pianto terra, il piano primo ed una porzione ridotta del piano secondo corrispondente alla veranda che fa anche da pozzo luce. L'immobile è stato rifinito in ogni sua parte con finiture ordinarie, con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, tipo maiolica. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava dotato di impianto di riscaldamento a radiatori e fancoil, con

cucina è in muratura con rivestimento in ceramica maiolicata, la pavimentazione del soggiorno al piano terra e primo sono in ceramica, così come la cucina. Le pareti ed il soffitto sono trattati con tonachina di colore chiaro, senza particolari fregi. I lavandini ed i servizi igienici sono in porcellana. L'immobile risulta completo e materialmente abitabile, se si esclude l'assenza di energia elettrica.



figura 1 - soggiorno piano terra



Figura 2 - cucina piano terra





Figura 3 – cucina- lavanderia piano terra



Figura 4 – servizio igienico piano terra



Figura 5 – scantinato 1° piano sottostrada





Figura 6 - scantinato - area imboccatura cisterna-riserva idrica



figure 7 - soggiorno piano primo



figure 8 - soggiorno piano primo, scala in legno accesso terrazzino/pozzo luce piano secodo





figure 9 - servizio igienico piano primo



Figure 10 - camera da letto piano primo



Figure 11 - cameretta piano primo





Figure 12 - pozzo luce piano secondo



Figure 13 - caldaia a gas collocata nel pozzo luce p.2°

Spazi esterni: La proprietà è dotata di balconi e di pozzo luce. I balconi sono afferenti su c.so V. Emanuele, e costituiscono insieme ai serramenti l'unico punto luce naturale dell'immobile. I balconi risultano piccoli e poco sfruttabili. Inoltre i due balconi sono di fattura e stile differente, questo perchè



fanno parte di due immobili distinti, con proprietà distinte, ma che si intersecano a pettine reciprocamente. Infatti al piano primo una stanza compenetra il piano primo dell'immobile adiacente, mentre il piano secondo dell'immobile adiacente compenetra al secondo piano la nostra palazzina.



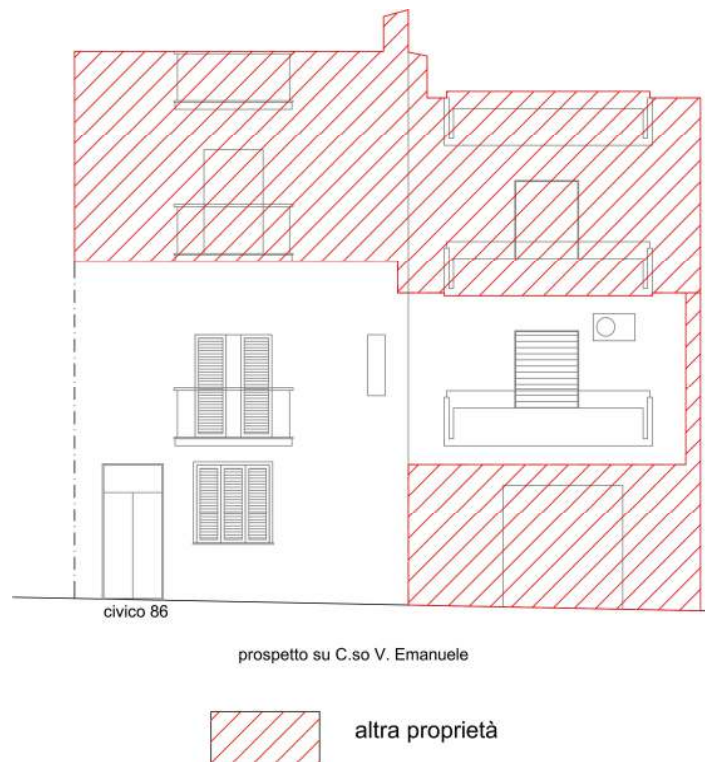


figure 14 - prospetto immobile c.so v. emanuele - in rosso altra proprietà

CRONISTORIA DATI CATASTALI – QUESITO N.3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987	[redacted]	Foglio 35, part. 1524, sub 5, Cat. A/3, Classe 4, vani 6,5, rendita 793 £.
Dal 07/05/2015	[redacted]	Foglio 35, part. 1524, sub 5, Cat. A/4, Classe 4, vani 7,5, rendita 232,41 €.

CRONISTORIA DATI CATASTALI Abitazione particella 1524 sub 5, pt-1° e 2°:
 periodo: dal 30/06/1987 al 07/05/2015 L'IMMOBILE sono intestati a [redacted] e [redacted] che ne ha l'usufrutto, a Ferruccio [redacted], L. [redacted] V. [redacted] per la quota di ¼ ciascuno, con Categoria A/3, Classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita catastale Lire 793;

Periodo: da 07/05/2015 ad oggi l'immobile è in testa a [redacted] e [redacted] per ½ ciascuno, al foglio 35, part.lla 1524, sub 5, Cat. A/4, Classe 5, Consistenza [redacted] vani, Sup. [redacted] mt. 165 mq, totale escluso aree scoperte 163 mq, con rendita 232,41 €. (AII.3)

Relativamente all'abitazione (sub 5), da una comparazione della planimetria catastale (**All.1**) con lo stato di fatto (**All.2**) ed alle planimetrie depositate al Comune di Partanna (**All.4**), vi sono difformità ed incongruenze tra i vari elaborati. In dettaglio l'immobile ha ancora la catastazione del vecchio fabbricato demolito del 1939 (**All.1**), non essendo mai stato aggiornato.

DATI CATASTALI


Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
u	35	1524	5		A/4	5	7,5	165 m ² Totale escluso aree scoperte 163 m ²	€ 232,41	t- 1°2°		

Corrispondenza catastale

Relativamente l'abitazione, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la planimetria di concessione, in dettaglio l'immobile non è mai stato aggiornato al catasto dopo la ricostruzione, malgrado allo stesso sia stata rilasciata l'abitabilità.

QUESITO N. 4 - SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 2

Bene N° 4 - edificio - casa a schiera			
Ubicazione:	Partanna (TP) - C.so V. Emanuele, 94 immobile 1, piano t-1°,2°		
Diritto reale:		Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento fg. 35 part.lla 1524 sub 5		Superficie 257,37 mq
Stato:	L'immobile al piano 1° interrato-1°-2° è risultato, al momento del sopralluogo, non abitato, senza luce e privo di mobile. Tuttavia l'immobile è stato rifinito all'interno con finiture ordinarie, tenuto in buone condizioni, con il prospetto esterno in discrete condizioni di manutenzione.		



Descrizione:	<p>PREMESSA - I bene oggetto di pignoramento è costituito da immobile, composto da piano terra, piano primo ed un piccolo terrazzino al piano secondo, tipologicamente è una casa a schiera, inclusa tra altri edifici. L'ingresso principale all'abitazione avviene dal Corso V. Emanuele al civico 86-86bis nel pignoramento (nella realtà 94).</p> <p>DESCRIZIONE DEL BENE - All'immobile si accede dal C.so V. Emanuele, questo è costituito da una casa a schiera, in centro storico, ma ricostruito con finanziamento pubblico da ricostruzione sisma del belice del 68.</p> <p>L'edificio è stato ricostruito su un edificio preesistente con Concessione Edilizia rilasciata dal C. Partanna in data 18/01/1993, rep. n. 8/93, trascritta il 19/01/1993 ai nn. 1424/1274 a favore di [redacted] (All.6). L'immobile nel suo intero è composto da un piano cantinato e tre elevazioni sopratterra. L'immobile non è di tipo condominiale, cioè non ha accessi comuni, o spazi condivisi con altri proprietari. Si rileva che l'edificio è del tipo in cemento armato intelaiato, la concessione è stata rilasciata a [redacted] (attuale esecutata) la quale è in possesso il piano cantinato, il piano terra, il piano primo e un terrazzino al piano secondo per 1/2. Il piano secondo, tuttavia, non è di proprietà di [redacted] ma di terzi, è stato realizzato in altra data con diversa concessione ed accessibile da altra unità immobiliare con altra particella. Lo stesso il piano primo si estende in orizzontale su altro immobile non facente parte della stesso lotto, facente parte della stessa concessione, ma nella realtà giacente su lotto diverso. La visura planimetrica (All.1) del 1939, presenta l'immobile come era prima della sua ricostruzione. Già dal 1939 ha in possesso un piano terra, un piano primo composto da n.3 stanze di cui una, afferente su c.so V. Emanuele, distribuita come si presenta oggi, cioè con una stanza giacente su altro lotto. Si rileva che nella planimetria catastale è presente un terrazzino al piano terzo. L'immobile si compone pertanto: di un piano terra, accessibile dal corso principale, un piano cantinato accessibile da scala in c.a., un piano primo accessibile da scala interna, ed un terrazzino al piano secondo accessibile da scala a chiocciola dal piano primo. Il piano terra è stato suddiviso in soggiorno, cucina e bagno; il piano cantinato è composto da vano unico, il piano primo è stato suddiviso in tre camere da letto, una grande stanza-soggiorno, un bagno ed un ripostiglio. Una scala a chiocciola da accesso ad un terrazzino cieco in parte coperto in cui all'esterno è stata collocata la caldaia.</p> <p>L'immobile si trova in pieno centro storico di Partanna. L'edificio è di proprietà per 1/2 di [redacted]. E' pervenuto all'esecutata per successione di nascita [redacted] nata a Partanna il 18/04/1894, deceduta il 12/04/1971, giusta dichiarazione di successione del 21/03/2005, registrata a Castelvetro rep. n. 152/179 e trascritta il 22/12/2008 ai nn. 35139/24169 e per sentenza costitutiva di diritti reali emessa dal Tribunale di Marsala in data 10/03/1988 (n. 284/1988, trascritta il 22/12/2004 ai nn. 30765/21755 e successiva sentenza di ratifica del 25/10/2004 del Tribunale di Marsala rep. n. 1988 trascritta il 22/12/2004 ai nn. 3862/17102 nei confronti di [redacted] e [redacted] di Partanna il 25/08/1933, con Prov. n. [redacted] nata a Partanna il 18/04/1894 e [redacted] figlia nata a Partanna il 25/09/1960.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile al piano cantinato-terra-primo è disabitato.

QUESITO N.5 - PROPRIETA' - PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		successione			
		Successione del	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 12/04/1971	[redacted]	21/03/2005	12/04/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castelvetro	22/12/2008	35139	24169
		Registrazione			
		Presso	Data	Rep. N°	Vol. N°
		Castelvetro	21/03/2005	152/179	

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, notificato dall'ufficiale giudiziario del tribunale di Sciacca in data 06/11/2019, rep. n. 693 trascritto in data 03/12/2019, ai nn. reg. gen. 21222, reg. part. 16752, in favore di [redacted] s.r.l.;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

Gli immobili oggetto della presente disamina sono di proprietà per ½ di [redacted] costituito da unità abitativa segnata al catasto fabbricati di Trapani, al foglio 35, part.lla 1521 sub 5.

QUESITO N.6 – REGOLARITA' DEL BENE CONFORMITA' URBANISTICA

Da come si legge dalla richiesta del 18/01/1992 fatta [redacted] al Comune di Partinò (All.5) l'immobile è pervenuto all'esecutata, in forza di [redacted] dalla zia [redacted] condotta a partanna il [redacted] e dalla sentenza del tribunale di Marsala del 19/10/8 [redacted] pertanto dato che il fabbricato era *incuneato a fabbricati limitrofi, a cui è stata data la possibilità di ricostruire post-terremoto utilizzando muri comuni portanti della parte sottostante, considerato il pericolo per incolumità data dalla presenza del fabbricato fatiscente*, chiedevano di aver esaminato il via prioritaria il proprio progetto di ricostruzione. A queste veniva rilasciata Concessione Edilizia (All.6) in da 18/01/1993 con prot. n. 8/93, prat. Ed. n. 02205/178. La struttura composta da due elevazioni fuoriterra ed uno seminterrato, realizzato in c.a. è stata collaudata in data 25/02/1994. Infine l'edificio è stato reso abitabile in data 05 luglio 1994 (All.7). Dal punto di vista urbanistico l'immobile ha completato il suo iter con l'atto finale dell'Abitabilità. Tuttavia, benchè all'immobile sia stato rilasciato certificato conclusivo di Abitabilità, ha ancora la catastazione del 1939, dunque l'immobile catastalmente non è stato ancora aggiornato e adeguato.

QUESITO N.7 - REGOLARITÀ EDILIZIA

Da una comparazione tra progetto e stato di fatto si evincono leggere divergenze planimetriche e di distribuzione. In dettaglio, il piano cantinato nel progetto ha una forma perfettamente rettangolare, mentre nello stato di fatto la geometria è trapezoidale, differenza certamente data dall'adattamento della struttura alle condizioni dello stato di demolizione, in questo caso è certamente stata riportata una planimetria di rilievo del fabbricato originario da demolire semplificativa. Da una comparazione delle misure di rilievo con quelle di progetto non vi è aderenza tuttavia le prime sono inferiori alle seconde, rientranti nelle tolleranze di cantiere. Stessa cosa si può dire per il piano terra, il quale ha analoga distribuzione, ma una diversa rappresentazione dell'ingresso, e della zona cucina, in dettaglio l'ingresso in progetto presenta tre gradini ascendenti, mentre non sono presenti nello stato di fatto, il wc ha una leggera traslazione rispetto al progetto, infine i muri hanno spessori e consistenza meno regolare del progetto; il piano primo da rilievo ha un andamento ad "L" piuttosto irregolare, a differenza della planimetria di progetto che ha forma regolare, nel rilievo è presente una camera in più rispetto al progetto ed una distribuzione leggermente differente; Nel progetto è presente una scala a scomparsa, d'ingresso al terrazzino (2° p), che nella realtà oltre ad essere spostata leggermente a est, è in legno e fissa. Infine in progetto è presente un ripostiglio a piano secondo, ed un terrazzo a piano terzo, in verità è stato realizzato un terrazzino a piano secondo accessibile da scala a chiocciola in legno,



parzialmente chiuso da copertura fissa e infisso in alluminio, la restante parte del terrazzino è scoperta, ed è stato installata la caldaia.

L'immobile infine ha ancora la vecchia catastazione del 1939, quindi le planimetrie non sono mai state adeguate al progetto o allo stato di fatto, infatti non è presente il piano cantinato. Si ritiene sia necessario, per una regolarizzazione, una correzione delle planimetrie di concessione con sanatoria per "diversa distribuzione interna" e conseguente aggiornamento della planimetria catastale con rinnovo del certificato di abitabilità.

QUESITO N. 8 – STATO DI POSSESSO - STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è disabitato, senza allaccio elettrico, e senza mobili interni.

QUESITO N.9 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Si legge dalla relazione notarile in atti:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli: ISCRIZIONE N. 35372/8221 del 21/12/2007 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 18/12/2007 notaio [REDACTED] MO CAVASINO di TRAPANI rep. n. 69666/12666, A favore di MACQUARIE BANK LIMITED con sede a MILANO Codice fiscale 04896320969 (Domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] LA PROPRIA SEDE SOCIALE) in qualità di creditore ipotecario Contro [REDACTED] nata a PARTANNA il 13/10/1963 Codice fiscale [REDACTED] R51R51G347N per la quota di 1/2 in quanto debitore ipotecario Capitale euro 120.000,00 Ipoteca euro 120.000,00 durata 20 anni sopra le p.lle 791 sub 1 e sub 2 ISCRIZIONE N. 19102/1519 del 12/10/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal TRIBUNALE DI TRAPANI in data 29/05/2014 rep 373 A favore di CREDITO SICILIANO SPA con sede a PALERMO Codice fiscale 04226470823, Contro: [REDACTED] nato a PARTANNA il 22/06/1962 codice fiscale [REDACTED] PRFGNN62H22G347R per 1/2 sopra le p.lle 146 sub 2 e 791 sub 1 e sub [REDACTED] Anno [REDACTED] PARTANNA il 1 [REDACTED] /19 [REDACTED] codice fiscal FRRNNA63R53G347N per 1/2 per il diritto di nuda proprietà sopra la p.lla 1521 sub 5 Capitale euro 29.563,79 ipoteca euro 42.000,00

TRASCRIZIONE N. 21222/16752 del 03/12/2019 verbale di [REDACTED] notificato da [REDACTED] SOCIALE GIUDIZIALE del Tribunale di SCIACCA in data 06/11/2019 [REDACTED] 93 a favore di ELRON [REDACTED] 2017 S.R.L. con sede a COMISO Codice fiscale 04880730264 Contro [REDACTED] nata a PARTANNA il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] R51R51G347N per 1/2 sopra le p.lle [REDACTED] 4 sub 5.

QUESTITO N. 10 – VERIFICA SUOLO DEMANIALE

L'immobile non è nel suolo demaniale.

QUESTITO N. 11 – PESI E ONERI/

L'immobile risulta disabitato.



QUESITO N. 12 SPESE DI GESTIONE

Non vi sono vincoli o oneri condominiali, non vi è un condominio costituito, trattasi di casa a schiera unifamiliare.

13 STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta disabitato e privo di allaccio alla rete elettrica, rifinito all'interno con caratteristiche costruttive ordinarie, con impianto di riscaldamento, l'esterno è stato completato con finitura tipo Li Vigni, in generale l'immobile si mantiene in discrete condizioni.

14 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, è stato realizzato con Permesso di Costruire rilasciato in data 18/01/1993. La struttura è stata realizzata in cemento armato intelaiato con solai in laterocemento e rompagnature in laterizio. L'interno è stato del tutto completato compreso sistema di riscaldamento. Le pavimentazioni sono in ceramica maiolicata, le pareti interne sono trattate con tonachina e pittura a pennello, gli infissi esterni sono in legno massello con persiana esterna sempre in legno massello.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

QUESITO N. 15 - VALUTAZIONE DEI BENI

LOTTO n.2 composto da un immobile costituito da una abitazione.

Il lotto si compone di n. 1 cespite, di cui l'atto di pignoramento principale del 11/10/2018 Tribunale di Sciacca, rep. n. 912/2018, trascritto presso la Conservatoria dei RP II. di Trapani in data 03/12/2019 ai nn. 21222/16752, a favore di [redacted] srl, per essa Credit Mobilier [redacted] per essa Cerved - Legal Services s.r.l., oggetto di esecuzione immobiliare, costituito da: piena proprietà per 1/2 di abitazione di tipo civile, in Comune di Partanna, C.so V. Emanuele 86-86bis (in realtà al civico 94), censito al NCEU di Partanna al f. 35, part.lla 1524, sub 5, cat. A/4 piano t-1° di 7,5 vani. l'immobile viene messo all'asta per quota di 1/2 in un unico lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto:



LOTTO 2**Bene N° 1**

Il bene oggetto di pignoramento del presente lotto è costituito da:

- **Bene N° 2** – piena proprietà per 1/2 in testa alla Sig. [REDACTED] di Abitazione nel comune di Partanna, C.so V. Emanuele 86-86bis (nella realtà 94), censito al foglio 35, part.lla 15241, sub 5 cat. A/4, vani 7.5, piano t-1°-2°.

DESCRIZIONE DEL BENE

All'immobile si accede dal C.so V. Emanuele, questo è costituito da una casa a schiera, in centro storico, ma ricostruito con finanziamento pubblico da ricostruzione sisma del belice del 68.

L'edificio è stato ricostruito su un edificio preesistente con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Partanna in data 18/01/1993, rep. n. 8/93, trascritta il 19/01/1993 ai nn. 1424/1274 a favore di [REDACTED] (All.6). L'immobile nel suo intero è composto da un piano cantinato e tre elevazioni separate. La palazzina non è di tipo condominiale, cioè non ha accessi comuni, o spazi condivisi con altri proprietari, tuttavia si rileva che l'edificio è del tipo in cemento armato intelaiato, la concessione è stata rilasciata a [REDACTED] (attuale esecutata) la quale è in possesso il piano cantinato, il piano terra, il piano primo e un piccolo terrazzino al piano secondo per 1/2. Il piano secondo, tuttavia, non è di proprietà di [REDACTED] ma di terzi, è stato realizzato in altra data con diversa concessione ed accessibile da [REDACTED] unità immobiliare con altra particella. Lo stesso il piano primo si estende in orizzontale su altro immobile non facente parte dello stesso lotto, facente parte della stessa concessione, ma nella realtà giacente su lotto diverso. La visura planimetrica (All.1) del 1939, presenta l'immobile come era prima della sua ricostruzione. Già dal 1939 ha in possesso un piano terra, un piano primo composto da n.3 stanze di cui una, afferente su c.so V. Emanuele, distribuita come si presenta oggi, cioè con una stanza giacente su altro lotto. Si rileva che nella planimetria catastale è presente un terrazzino al piano terzo. L'immobile si compone pertanto: di un piano terra, accessibile dal corso principale, un piano cantinato accessibile da scala in c.a., un piano primo accessibile da scala interna, ed un terrazzino al piano secondo accessibile da scala a chiocciola dal piano primo. Il piano terra è stato suddiviso in soggiorno, cucina e bagno; il piano cantinato è composto da vano unico, il piano primo è stato suddiviso in tre camere da letto, una grande stanza-soggiorno, un bagno ed un ripostiglio. Una scala a chiocciola da accesso ad un terrazzino cieco in parte coperto in cui all'esterno è stata collocata la caldaia.

L'immobile si trova in pieno centro storico. L'edificio è di proprietà per 1/2 [REDACTED] pervenuto all'es[REDACTED] per successione di [REDACTED] nota a Partanna il 23/08/1969, trascritta il 12/04/1971, g[REDACTED] dichiarazione di successione del 17/03/2005, registrata a Castelvetrano rep. n. 152/179 e trascritta il 22/12/2008 ai nn. 35139/24169 e per sentenza costitutiva di diritti reali emessa dal Tribunale di Marsala in data 10/03/1988 rep. n. 284/1988, trascritta il 08/10/2004 ai nn. 30765/21755 e successiva nota di rettifica del 25/10/2004 del Tribunale di Marsala rep. n. 284/1988 trascritta il 28/10/2004 ai nn. 38624/27102 nei confronti di [REDACTED] Vito nato a Partanna il 25/08/1933, [REDACTED] Pro[REDACTED]za nata a Partanna il 18/05/1958, [REDACTED]zia nata a Partanna il 25/09/1960.

STIMA (art. 568 c.p.c.)

Il valore commerciale dei due immobili oggetto di pignoramento è stato formato in base alle compravendite di edifici di tipologia analoghi nella zona di Partanna, centro abitato (centro storico) zona B1. Tali compravendite hanno riguardato una tipologia standard, composta da immobili su uno più livelli autonomi, preferibilmente costruiti dopo il sisma del 68. Da indagini presso agenzie

immobiliari della zona, per immobili analoghi, nelle compravendite degli ultimi anni, hanno fatto rilevare un prezzo al mq **medio** di € **618,96**.

Allo stesso tempo si è verificato ed estratto i valori al mq riportati dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare (sulla città di Partanna) (**All.8**). Estraendo i valori del secondo semestre 2022, zona B1, si è potuto ricavare un valore unitario medio pari a **705,00** €/mq, cioè il valore medio riportato dall'Osservatorio Immobiliare per edifici ad uso abitativo. Pertanto il valore medio che si prenderà a valore unitario per il nostro edificio sarà dato dalla media tra i due valori, cioè $618,96 + 705,00/2 = 661,98$ €.

- CRITERI ESTIMATIVI. (punto 12, lettera d'incarico)

Il sottoscritto ha ritenuto di poter determinare il valore di mercato dell'immobile con un unico criterio, correntemente in uso, che si basa sull'assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto, in termini incrementali o decrementali, un insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene.

Più specificatamente, in aderenza alla corrente prassi tecnica, il sottoscritto ha tenuto conto delle fasi operative di appresso indicate:

definizione preliminare - sulla scorta di una indagine di mercato ottenuta previa consultazione di diverse agenzie immobiliari di compravendita presenti nella città, le quali hanno fornito un sufficiente numero di casi (benché esiguo) per tipologie simili, che hanno dato un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definibile statisticamente, "medio";

METODO di valutazione

- Definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco, che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;

- Comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;

- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta saldamente fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio.

Procedendo come indicato, si ha:

Definizione di un Valore Unitario Zonale Medio di riferimento.

Una semplice indagine di mercato, svolta in relazione a concrete operazioni di trattativa e compravendita di immobili individuati in un intorno di zona prossima al nostro edificio, con caratteristiche tipologiche ed architettoniche, simili con condizioni definibili approssimativamente "medie", ha consentito allo scrivente di individuare un Valore Unitario di mercato di euro **661,98** €/mq per abitazione.

Definizione dei parametri formativi del concreto valore di mercato.

Nella comune prassi tecnica, la valutazione di un immobile può essere ricondotta alla disamina analitica di una serie di parametri significanti fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, in appresso elencati.

A) - Parametro zonale, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da un complesso di caratteristiche, di vario tipo, quali:

- ubicazionele,

definito dalla localizzazione del fabbricato rispetto alla sua destinazione, e dalle eventuali potenzialità



costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti urbanistici vigenti;

- di utenza.

definita dalla funzionalità della rete viabile – dalla presenza di strade accessibili, dalla vicinanza di servizi ed infine dalle utenze tecnologiche - reti di illuminazione elettrica, acqua, fognante, metanizzazione, telefonica, etc.;

- posizionale,

definita dalla connotazione conferita all'immobile dal mero insieme di caratteristiche qualificanti del tipo esposizione relativa ai punti cardinali, aerazione, luminosità, soleggiamento, panoramicità, etc.

B) - Parametro costruttivo, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle sue principali caratteristiche tipologiche di natura:

- strutturale.

relativa al corretto assetto statico delle strutture portanti, ed alla conseguente assenza/presenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza/presenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque o da formazioni di condensa;

- di finitura,

relativamente alla identificazione di buone caratteristiche formali di natura non solo estetica, riferita agli esterni in termini architettonici, ovvero, visivamente agli interni, ma anche qualitative, relativamente alla buona qualità dei materiali adottati ed alle corrette modalità di posa in opera;

- impiantistica,

relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni – elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, citofonico, di smaltimento acque bianche e nere, nonché della precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente, ove esistente, ovvero a regole di mercato.

C) - Parametro funzionale, inteso nel senso di una razionale fruizione, degli interni e degli esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali terrazzi, giardini, parcheggi, etc.

D) - Parametro urbanistico, inteso nel senso dell'osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, e della corretta identificazione catastale dell'immobile.

E) - Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una maggiore flessibilità degli spazi interni, a seguito di modifiche distributive, con possibilità di creazione di nuovi ambienti.

F) - Parametro estetico-architettonico, inteso nel senso di una connotazione artistica e stilistica dell'immobile, a seguito di soluzioni tecniche in grado di migliorare la qualità visiva dell'immobile, sia nelle facciate sia negli ambienti interni (tipologie di materiali adottati, presenza di colonne, architravi in pietra, cornicioni, strutture in ferro lavorate, solai in volte a botte, a crociera, etc.).

G) - Parametro temporale, inteso nel senso della obsolescenza fisica, funzionale, dell'immobile, con conseguente riduzione dei fattori di efficienza relativi a componenti di natura strutturale, statica, impiantistica, etc.

Comparazione parametrica dell'immobile di causa a quello di riferimento

Con separata comparazione dei parametri relativi all'immobile di causa a quello prima definito "di riferimento", ed applicazione di un coefficiente incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative rispetto alla classificazione unitaria "media" dell'immobile di riferimento, si ha:

ABITAZIONE

a) - Comparazione di parametri zonali.

La zona in cui insiste l'immobile è in zona centrale. Conseguentemente, il valore di mercato rispetto ad un insieme parametrico, può essere sintetizzato con l'applicazione di un coefficiente incrementale, assunto pari a $K_z = 1,00$.

b) - Comparazione di parametri costruttivi.



Con riferimento alle varie componenti:

- strutturale: l'immobile è stato realizzato tra il 1993 ed 1994 in c.a, in conformità al progetto originario, tuttavia parte dell'appartamento, cioè la stanza a sud, ricade in altro immobile realizzato con diversa Concessione Edilizia, pertanto induce l'adozione di un coefficiente invariante strutturale pari a $Kc.1 = 0,95$.

- di finitura: l'immobile risulta abitato e sufficientemente rifinito ristrutturato, con finiture interne ordinarie, ciò può essere tradotto, economicamente, in un coefficiente incrementale pari a $Kc.2 = 1,00$.

- impiantistico: la data di realizzazione dell'impianto idrico e di quello elettrico, risale alla sua realizzazione (1993), rispondente certamente alle disposizioni di legge vigenti, sono stati prodotti dal proprietario le certificazioni, l'immobile è dotato di abitabilità, ciò può essere tradotto, in termini economici, adottando un coefficiente riduttivo pari a $Kc.3 = 1,00$.

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, da luogo ad un coefficiente totale costruttivo pari a:

$$Kc = Kc.1 \times Kc.2 \times Kc.3 = 0,95 \times 1,00 \times 1,00 = 1,00$$

$$Kc = 0,95$$

c) - Comparazione di parametri funzionali.

L'immobile è in uso alle Sig.re [redacted] proprietarie quotate, attualmente risulta disabitato, tuttavia gli ambienti risultano sufficientemente spaziosi, areati e illuminati, manca la disponibilità di area di parcheggio o autorimessa, pertanto ci può portare ad adottare un coefficiente incrementale pari a $Kf = 0,95$.

d) - Comparazione di parametri urbanistici e conformità.

L'immobile è stato ricostruito con i fondi della ricostruzione post-terremoto, da una ricostruzione del fascicolo edilizio si evincono leggere difformità nella distribuzione planimetrica tra lo stato di progetto e lo stato attuale (probabilmente per eccessiva semplificazione degli elaborati grafici) inoltre manca l'aggiornamento catastale dell'abitazione che da visura risulta ancora quella depositata nel 1939, per il quale a parere dello scrivente è possibile accedere alla sanatoria con nuova CILA-diversa distribuzione e nuova SCA, si ritiene congrua l'applicazione di un coefficiente incrementale pari a $Ku = 0,95$.

e) - Comparazione di parametri di trasformazione.

La tipologia edilizia, per la presenza della scala interna di comunicazione, non permette di operare diverse distribuzioni dei vani interni, si ritiene coerente applicare un coefficiente decrementale pari a $Kt = 0,98$.

f) - Comparazione di parametri estetico - architettonici.

L'edificio, si presenta con prospetto sterno finito, con dettagli ordinari, pertanto ciò ci porta ad adottare un coefficiente incrementale pari a $Ka = 0,98$.

g) - Comparazione di parametri temporali.

L'immobile è stato realizzato a partire dal 1993, in relazione allo stato di manutenzione, ed uno stato generale degli sporti e delle parti più esposte alle intemperie, risulta in condizioni buone, con degrade legato al trascorrere del tempo, ciò induce all'applicazione di un coefficiente incrementale pari a $Ktem = 0,98$. Il coefficiente totale, relativo ai diversi parametri applicabili all'appartamento di che trattasi, risulta pari a:

$$Ktot = Kz \times Kc \times Kf \times Ku \times Kt \times Ka \times ktem = 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,98 \times 1,00 \times 0,98 \times 0,98 =$$

$$Ktot = 0,80$$

Comparazione economica dell'immobile di causa a quello di riferimento:

Applicando il coefficiente totale $Ktot = 0,86$, funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile di causa, rispetto a quelli di un immobile ideale di riferimento, per il quale è stato identificato un valore unitario "medio" di riferimento, pari a euro **661,98** per abitazione, si ottiene il valore unitario dell'immobile di causa pari a:

$$\text{euro/mq } 661,98 \times 0,80 = \mathbf{529,58 \text{ euro/mq.}}$$



Tenuto conto che la superficie lorda dell'immobile è pari a:

piano terra-primò (superficie ragguagliata) 219,20 mq lordi x € 529,58 = **116.084,00 €** (valore appartamento + cantinato)

VALORE COMPLESSIVO BENE = 116.084,00 €

Dal valore dell'immobile trovato tuttavia va decurtato il costo della sanatoria per la diversa distribuzione planimetrica, il costo per la nuova Abitabilità, ed il costo per l'accatastamento stimato in circa 3.000,00 €.

Valore immobile (1°-2°) = **116.084,00 €** quota sottoposta ad esecuzione pari a 1/2 afferente alla sola esecutata [redacted] pari a **116.084,00 = 59.542,00 €**.

Il presunto acquirente, in una probabile vendita all'asta, dovrà affrontare le spese relative al completamento delle pratiche urbanistiche per l'ottenimento della nuova abitabilità, pertanto al valore immobiliare sottoposto a procedura andranno sottratte le spese relative sopra calcolate pari a (59.542,00 - 3.000,00) = **56.542,00 €**

CONCLUSIONI

Al fine di dare una valutazione conclusiva all'immobile, anche alla luce di una probabile vendita all'asta, si ritiene più utile prendere a riferimento il valore scaturito da indagini di mercato ragguagliato al nostro immobile, costituito da piano terra-primò + cantinato, pari ad 1/2 dell'intero valore e decurtato delle spese relative alle regolarizzazioni e l'acquisizione della nuova abitabilità, pari a: 59.542,00 - 3.000,00 € = **56.542,00 €** Quest'ultimo si potrà ritenere il possibile valore di mercato della parte sottoposta ad esecuzione dell'immobile.

dati:

Sup lorda appartamento pt	79,50 mq
Sup. Lorda p.1°	105,60 mq
Sup lorda terrazzino (30%) di 9,47 mq	2,84 mq
Sup. Lorda cantinato	62,80 mq
Valore complessivo ½ immobile	56.542,00 €
Valore al mq unità abitativa	569,30 €/mq

Bene N° 1 – Immobile sito a Partanna - via Valle del Belice, abitazione pt-1° + autorimessa e pertinenze

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento	219,20 mq	569,30 €/mq	124.785,44 €	50 %	59.542,00 €
Decurtazioni per adeguamenti					3.000,00 €
Valore di stima:					56.542,00 €



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

Sciaca, li 18/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marsala Umberto

A circular stamp from the Court of Appeal of Trapani, specifically the Arch. Umberto Marsala in Sciaca. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI TRAPANI", "Arch. Umberto Marsala", "SCIACCA", and "N. 770 dell'Albo". A handwritten signature is written over the stamp.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 2

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – piena proprietà per 1/2 in testa alla Sig. [REDACTED] [REDACTED] abitazione di tipo popolare sita nel commune di Partanna, C.so V. Emanuele 186-187, censito al foglio 35, part.IIa 1524, sub 5 cat. A/4, vani 7,5, piano t-1°-2°.

DESCRIZIONE DEL BENE

All'immobile si accede dal C.so V. Emanuele, questo è costituito da una casa a schiera, in centro storico, ma ricostruito con finanziamento pubblico da ricostruzione sisma del belice del 68.

L'edificio è stato ricostruito su un edificio preesistente con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Partanna in data 18/01/1993, rep. n. 8/93, trascritta il 19/01/1993 ai nn. 1424/1274 a favore di [REDACTED] [REDACTED] (All.6). L'immobile nel suo intero è composto da un piano cantinato e tre elevazioni di piano. La palazzina non è di tipo condominiale, cioè non ha accessi comuni, o spazi condivisi con altri proprietari, tuttavia si rileva che l'edificio è del tipo in cemento armato intelaiato, la concessione è stata rilasciata a [REDACTED] [REDACTED] (attuale esecutata) la quale è in possesso il piano cantinato, il piano terra, il piano primo ed un piccolo terrazzino al piano secondo per 1/2. Il piano secondo, tuttavia, non è di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] ma di terzi, è stato realizzato in altra data con diversa concessione ed accessibile da altra unità immobiliare con altra particella. Lo stesso il piano primo si estende in orizzontale su altro immobile non facente parte della stesso lotto, facente parte della stessa concessione, ma nella realtà giacente su lotto diverso. La visura planimetrica (All.1) del 1939, presenta l'immobile come era prima della sua ricostruzione. Già dal 1939 ha in possesso un piano terra, un piano primo composto da n.3 stanze di cui una, afferente su c.so V. Emanuele, distribuita come si presenta oggi, cioè con una stanza giacente su altro lotto. Si rileva che nella planimetria catastale è presente un terrazzino al piano terzo. L'immobile si compone pertanto: di un piano terra, accessibile dal corso principale, un piano cantinato accessibile da scala in c.a., un piano primo accessibile da scala interna, ed un terrazzino al piano secondo accessibile da scala a chiocciola dal piano primo. Il piano terra è stato suddiviso in soggiorno, cucina e bagno; il piano cantinato è composto da vano unico, il piano primo è stato suddiviso in tre camere da letto, una grande stanza-soggiorno, un bagno ed un ripostiglio. Una scala a chiocciola da accesso ad un terrazzino cieco in parte coperto in cui all'esterno è stata collocata la caldaia.

L'immobile si trova in pieno centro storico. L'edificio è di proprietà per 1/2 di [REDACTED] [REDACTED]. E' pervenuto all'esecutata per successione di [REDACTED] [REDACTED] nata a Partanna il 08/1894, deceduta il 12/01/1992, giusta dichiarazione di successione del 21/03/2005, registrata a Castelvetro rep. n. 152/179 e trascritta il 02/04/2005 ai nn. 35139/24169 e per sentenza costitutiva di diritti reali emessa dal Tribunale di Marsala in data 10/03/1988 rep. n. 284/1988, trascritta il 08/10/2004 ai nn. 30765/21755 e successiva nota di rettifica del 25/10/2004 del Tribunale di Marsala rep. n. 284/1988 trascritta il 20/12/2004 ai nn. 38624/27102 nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] nato a Partanna il 05/05/1935 e [REDACTED] [REDACTED] nata a Partanna il 25/09/1935.

Valore immobile (pt-1°-2°) nella quota appartenente a [REDACTED] [REDACTED] = 56.542,00 €



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 2

Bene N° 1 - Appartamento + Autorimessa			
Ubicazione:	Partanna C.so V. Emanuele, immobile p.t-1°-2°		
Diritto reale:		Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento fg. 35 part.lla 1524 sub 5	Superficie	Raggiagliata 219,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile al piano t-1°-2°, risulta disabitato, rifinito all'interno con finiture ordinarie, tenuto in buone condizioni, rifinito anche all'esterno.		
Descrizione:	<p>DESCRIZIONE DEL BENE</p> <p>All'immobile si accede dal C.so V. Emanuele, questo è costituito da una casa a schiera, in centro storico, ma ricostruito con finanziamento pubblico da ricostruzione sisma del belice del 68.</p> <p>L'edificio è stato ricostruito su un edificio preesistente con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Partanna in data 18/01/1993, rep. n. 8/93, trascritta il 19/01/1993 ai nn. 1424/1274 a favore di [redacted] (Art.6). L'immobile nel suo intero è composto da un piano cantinato e tre elevazioni sopraelevate. L'immobile non è di tipo condominiale, cioè non ha accessi comuni, o spazi condivisi con altri proprietari, tuttavia si rileva che l'edificio è del tipo in cemento armato intelaiato, la concessione è stata rilasciata a Ferro Anna, (attuale esecutata) la quale è in possesso il piano cantinato, il piano terra, il piano primo ed un piccolo terrazzino al piano secondo per 1/2. Il piano secondo, tuttavia, non è di proprietà di Ferro Anna ma di terzi, è stato realizzato in altra data con diversa concessione ed accessibile da altra unità immobiliare con altra particella. Lo stesso il piano primo si estende in orizzontale su altro immobile non facente parte della stesso lotto, facente parte della stessa concessione, ma nella realtà giacente su lotto diverso. La visura planimetrica (Art.1) del 1939, presenta l'immobile come era prima della sua ricostruzione. Già dal 1939 ha in possesso un piano terra, un piano primo composto da n.3 stanze di cui una, afferente su c.so V. Emanuele, distribuita come si presenta oggi, cioè con una stanza giacente su altro lotto. Si rileva che nella planimetria catastale è presente un terrazzino al piano terzo. L'immobile si compone pertanto: di un piano terra, accessibile dal corso principale, un piano cantinato accessibile da scala in c.a., un piano primo accessibile da scala interna, ed un terrazzino al piano secondo accessibile da scala a chiocciola dal piano primo. Il piano terra è stato suddiviso in soggiorno, cucina e bagno; il piano cantinato è composto da vano unico, il piano primo è stato suddiviso in tre camere da letto, una grande stanza-soggiorno, un bagno ed un ripostiglio. Una scala a chiocciola da accesso ad un terrazzino cieco in parte coperto in cui all'esterno è stata collocate la caldaia.</p> <p>L'immobile si trova in pieno centro storico. L'edificio è di proprietà per 1/2 di [redacted] e [redacted]. È pervenuto all'esecutata per successione di [redacted] nata a Partanna il [redacted] 1984, deceduta il [redacted] 1984, giusta dichiarazione di successione del 21/03/2005, registrata a Castelvetro rep. n. 152/179 e trascritta il 22/12/2008 ai nn. 35139/24169 e per sentenza costitutiva di diritti reali emessa dal Tribunale di Marsala in data 10/03/1988 rep. n. 284/1988, trascritta il 08/10/2004 ai nn. 30765/21755 e successiva nota di rettifica del 25/10/2004 del Tribunale di Marsala rep. n. 284/1988 trascritta il 20/12/2004 ai nn. 38624/27102 nei confronti di [redacted] figlio nato a Partanna il [redacted] 1981, in [redacted] provvedimento emanato a Partanna il [redacted] 2005, [redacted] e [redacted] figlia nata a Partanna il [redacted] 1960.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è disabitato		