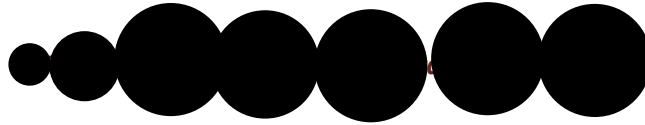

TRIBUNALE DI SCIACCA

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 1, IMMOBILE sito in VIA VALLE DEL BELICE



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità - (punto 1 quesito decreto di nomina).....	8
Confini.....	9
QUESITO N. 2 - Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali – QUESITO N.3.....	15
Dati Catastali	16
quesito n. 4 – schema sintetico descrittivo del lotto.....	17
Lotto 1	17
quesito n.5 – proprieta’ - Provenienze Ventennali.....	18
quesito n.6 – regolarita’ del bene conformita’ urbanistica.....	19
QUESITO N.7 - Regolarità edilizia.....	19
quesito n. 8 – stato di possesso - stato di occupazione.....	20
quesito n.9 – vincoli e oneri giuridici - Formalità pregiudizievoli.....	20
QUESTITO N. 10 – VERIFICA SUOLO DEMANIALE.....	20
QUESTITO N. 11 – PESI E ONERI/	20
QUESITO N. 12 SPESE DI GESTIONE	20
13 Stato conservativo	21
14 Caratteristiche costruttive prevalenti	21
QUESITO N. 15 – VALUTAZIONE DEI BENI	21
Lotto 1	22
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto 1	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2019 del R.G.E.	31
Lotto 1	31



TRIBUNALE DI SCIACCA

SEZIONE EE.II.

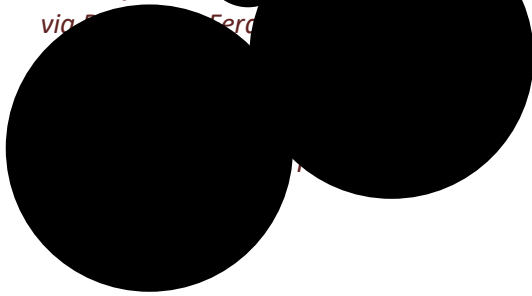
Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marsala Umberto, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2019 del R.G.E.



contro



Coatice jrs me:
via F. Ferd



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] 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-M/27, piano t-1°.
- **Bene N° 4** – piena proprietà per 1/1 in testa al Sig. [redacted] di abitazione di tipo popolare in comune di Partanna, C.so V. Emanuele, 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 al Sig. [redacted] censito in viale d'Italia, al civico 9/bis, al foglio 35, part.lla 146, in data 18/07/22 veniva stralciato dall'udienza dalla procedura poichè impraticabile per ragioni di fatiscenza e pertanto rilevabile;

- Riguardo all'immobile al punto **n. 4)** di [redacted] in udienza del 03/10/22, il Sig. Giudice delle E.E. Dott.ssa Scaturro Grazia, stralciava dall'esecuzione l'immobile al foglio 35, part.lla 1524, di C.so V. Emanuele, 86-86bis.

Ciò detto si procede alla stesura della relazione peritale per il solo immobile rimasto in esecuzione ovvero l'immobile ai punti 2) e 3) costituito in realtà da unico edificio sito in via Valle del Belice al civico 18, con abitazione censita al foglio 32, part.lla 791, sub 1, ed autorimessa censita la f. 32, part.lla 791 sub 2.

Con coordinate geografiche: LAT. 37.727078 - LON. 12885707





FIGURA 1 - ESTRATTO GOOGLE MAPS DI PARTANNA CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DELL'EDIFICIO



FIGURA 2 - ESTRATTO GOOGLE MAPS CON INDIVIDUAZIONE PAT.LLA 791





FIGURE 1 - STRALCIO MAPPA CATASTALE - SITR, PART.LLA 791



FIGURE 2 - STRALCIO MAPPA CATASTALE SITR - PART.LLA 791



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – piena proprietà per 1/2 in testa al Sig. [REDACTED] comune di Partanna, via Valle del Belice s.n.c, c [REDACTED] vani 8, piano t-1°
- **Bene N° 3** – piena proprietà per 1/2 in testa al Sig. [REDACTED] comune di Partanna, via Valle del Belice s.n.c, censito al [REDACTED], mq 37, piano t.

DESCRIZIONE

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento nella realtà costituiscono lotto unico, il quale si compone di un edificio, tipologicamente una casa a schiera, distribuita su piano terra/primo, con terrazzo accessibile e spazio pertinenziale aperto. L'ingresso principale all'abitazione avviene dalla via Valle del Belice, al civico 18, ma anche da retrostante via senza denominazione, parallela alla via Papa Giovanni XXIII.

DESCRIZIONE DEL BENE

All'immobile si accede dalla via Valle del Belice attraverso quattro gradini ed un piccolo vestibolo. Questo è costituito da una casa a schiera, in area di ricostruzione dal sisma del belice del 68.

L'edificio è stato costruito su area di trasferimento assegnata dal Comune di Partanna al Sig. [REDACTED] Vito in data 10 maggio 1985, prot. n. 7098, sul quale terreno il Sig. [REDACTED], con ultima concessione in variante del 6 dicembre 2001, realizzava un edificio su due piani fuori terra. La concessione prevedeva al piano terra un locale autorimessa (C/6) comunicante con cucina, un bagno, un ripostiglio ed un soggiorno. Il piano terra era collegato al piano primo tramite scala a due rampe. Il piano primo prevedeva la seguente suddivisione: n. 3 camere da letto, un grande bagno, due ripostigli, un wc ed un disimpegno. Un'ulteriore rampa di scale collegava il piano primo con il terrazzo tramite torrino. Di pertinenza dell'abitazione, e prevista in concessione, vi era anche uno spazio esterno destinato in parte a giardino ed in parte ad area vincolata a parcheggio. Tuttavia nella realtà sono presenti delle difformità non di poco conto ma che andrebbero riportate allo stato di concessione. In dettaglio il piano terra è abbastanza simile alle planimetrie di concessione, se non fosse che l'autorimessa prevista in concessione è stata inglobata alla cucina, abolendo il muro divisorio. Il piano primo è aderente nello stato di fatto alla planimetria di concessione. Gli abusi, ancora, sono riscontrabili all'esterno, nell'area a corte pertinenziale, dove l'attuale proprietario ha realizzato nell'area del giardino un manufatto in muratura con tetto in legno ed infissi in alluminio senza alcun titolo e pertanto da riportare allo stato di concessione. Gli abusi si estendono anche nel terrazzo, dove il proprietario ha realizzato un vano lavanderia senza titolo.

La casa a schiera si trova in un quartiere residenziale di trasferimento, poco distante, al mare [REDACTED] centro storico e vicino ai servizi e uffici più essenziali. L'edificio è di proprietà per [REDACTED]

L'immobile è in possesso dell'esecutato [REDACTED] in virtù di atto di acquisto del 07/02/2006 (All.1), rogato presso lo studio del Notaio [REDACTED] di Valderice rep. n. 5610/2161, trascritto il



17/02/2006 ai nn. 5798/12500, il Sig. [redacted] nato a partanna [redacted] cesiva nota di rettifica del 07/02/2006 ai nn. 5610/2161, trascritto il 12/05/2006 ai nn. 12450/10259. Nell'atto, acquistano [redacted] e [redacted] Cass. d'Appello di Palermo n. 15, quindi, quest'ultima è proprietaria [redacted] di beni.

L'immobile ad uso abitativo [redacted] piano terra [redacted] suddiviso in soggiorno, cucina, bagno e dispensa, il piano primo è stato suddiviso in n. 3 camere da letto, un bagno, un wc, n. 2 ripostigli ed un disimpegno. L'immobile a piano terra è dotato di area pertinenziale, al piano primo sui due lati che si affacciano sulla strada sono stati realizzati ampi balconi. Il terrazzo fa anche da copertura all'immobile, è accessibile dal torrino scala ed è catastato congiuntamente all'abitazione. (foglio 32, particella 791, sub 1-2) **(All.2)**. All'esterno, nell'area del giardino, è stato realizzato un manufatto, destinato a bagno e cucina, senza titolo che pertanto andrà rimesso in pristino tramite demolizione **(All.3)**.

In merito alla questione urbanistica e la relative conformità, si rimanda al proseguio della CTU.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Relativamente alla completezza della documentazione atta a riconoscere il quinquennio di possesso, si precisa che l'immobile è stato acquistato dall'esecutato in data 17/02/2006 ai nn. 5610/2161, con atto stipulato [redacted] studio [redacted] Camilleri di Valderice. Nel suddetto rogito il Sig. [redacted] e la Sig.ra [redacted] hanno acquistato l'immobile sito in via Valle del Belice e di cui ne detengono 1/2 [redacted] di comunione legale di beni. Precedentemente alla data del 07/02/2006 [redacted] era [redacted] Vito con part.lla 791 per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 28/05/2006 [redacted] Comune di Partanna rep. n. 3914, trascritto il 14/06/2002 ai nn. 12450/10259 da potere di Comune di Partanna al quale era pervenuto per assegnazione gratuita di lotto edificatorio L. 29/04/1976 n. 168 e L. 04/08/1978 n. 464 giusta delibera comunale di Partanna n. 5764 del 18/04/1985 verbalizzata il 14/06/2002 rep. n. 3914 (non trascritta).

TITOLARITÀ - (PUNTO 1 QUESITO DECRETO DI NOMINA)

L'immobile con part.lla 791 sub 1 e 2 oggetto di esecuzione, appartiene all'esecutato [redacted] in quota parte e viene posto in vendita per nella quota di 1/2:

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Gli immobili oggetto della presente nomina sono di proprietà del Sig. [redacted] per la quota di 1/2 per averlo acquistato da [redacted] in data 07/02/2006, trascritto in data 17/02/2006 ai nn. 5610/2161, con atto stipulato [redacted] studio [redacted] del Dott. Saverio Camilleri di Valderice. Nel suddetto rogito il Sig. [redacted] e la Sig.ra [redacted] acquistavano l'immobile sito in via Valle del Belice e di cui ne detengono 1/2 per ciascuno [redacted] in regime di comunione legale di beni.

I beni non sono come divisibili in natura, vengono accorpate in un unico lotto, denominato "lotto 1".

CONFINI

l'immobile confina a nord con via valle del Belice, a sud con strada parallela a via Papa Giovanni XXIII ad est e ovest con altri proprietari.

QUESITO N. 2 - CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Superficie accessoria	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione pt-1°		247,00 mq		1,00	247,00 mq	3,00 m	t-1°
Balconi p1°			31,00 mq	0,10	3,10 mq		p1°
terrazzo			138,00 mq	0,10	13,80 mq		2°
corte			67,00 mq	0,1	6,70		t
AUTORIMESSA			23,00	0,1	23,00		t
	Totale superficie convenzionale ABITAZIONE:				270,60 mq		
	Superficie convenzionale AUTORIMESSA:				23,00mq		

L'abitazione e l'autorimessa, di cui alla presente esecuzione, fanno parte di una casa a schiera distribuita su due livelli: piano terra-primo (con ingresso principale da via valle del Belice), una corte esterna (destinata a giardino e parcheggio), un terrazzo praticabile, un'autorimessa che tuttavia è stata inglobata nell'abitazione.

Il piano terra, il piano primo e le pertinenze sono stati rilevati con due distinti sopralluoghi del 15 febbraio 2022 e 13 luglio 2022 (**All.4**), sono risultati costituiti da: piano terra diviso in soggiorno, cucina, dispensa e bagno; piano primo diviso in tre camera da letto, bagno, servizio igienico e n. 2 ripostigli, con altezza all'intradosso di 2,75 m; una corte esterna in parte destinata a parcheggio pertinenziale ed in parte occupata da locali abusivi; balconi lungo i due prospetti; un terrazzo a secondo piano; una lavanderia abusiva a secondo piano (**All.3**).



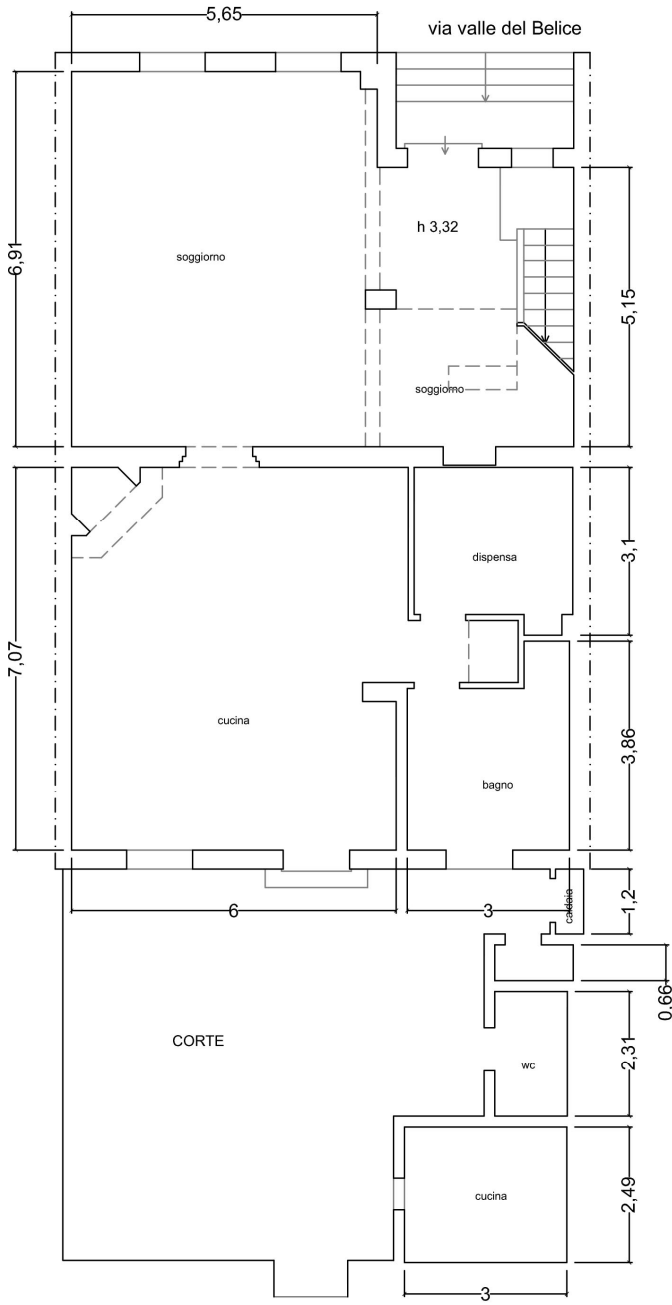


FIGURA 3 - PIANO TERRA - RILIEVO

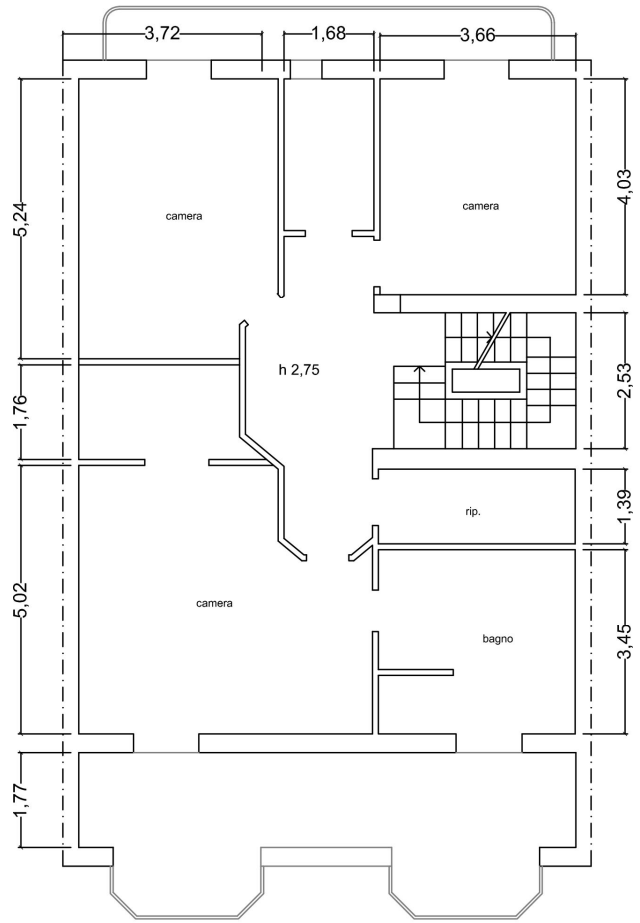


FIGURA 4 - PIANO PRIMO - RILIEVO



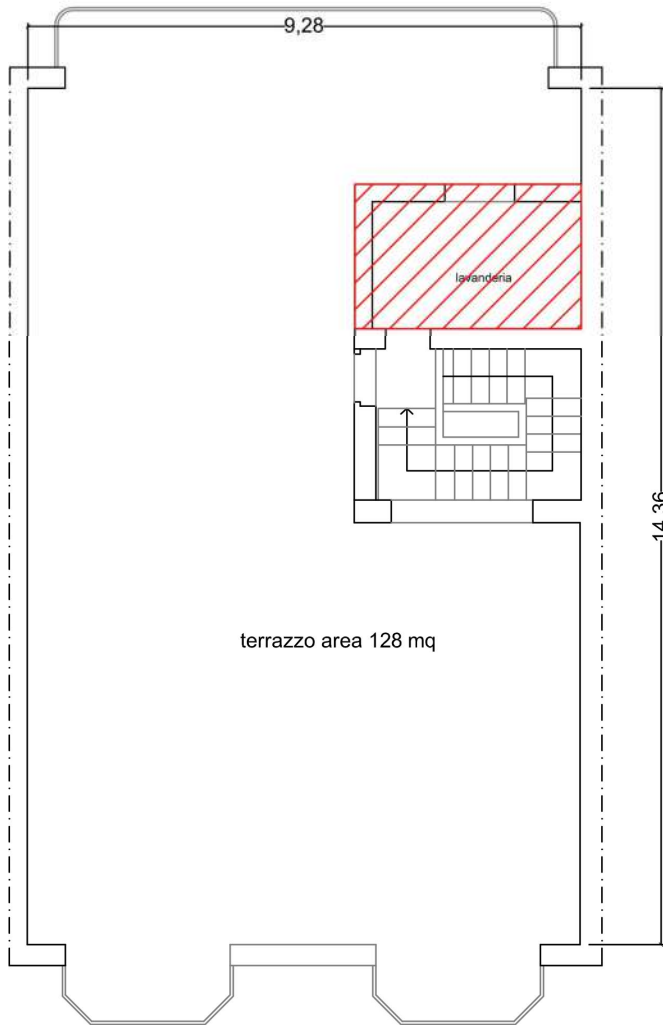


FIGURA 5 - TERRAZZO - RILIEVO

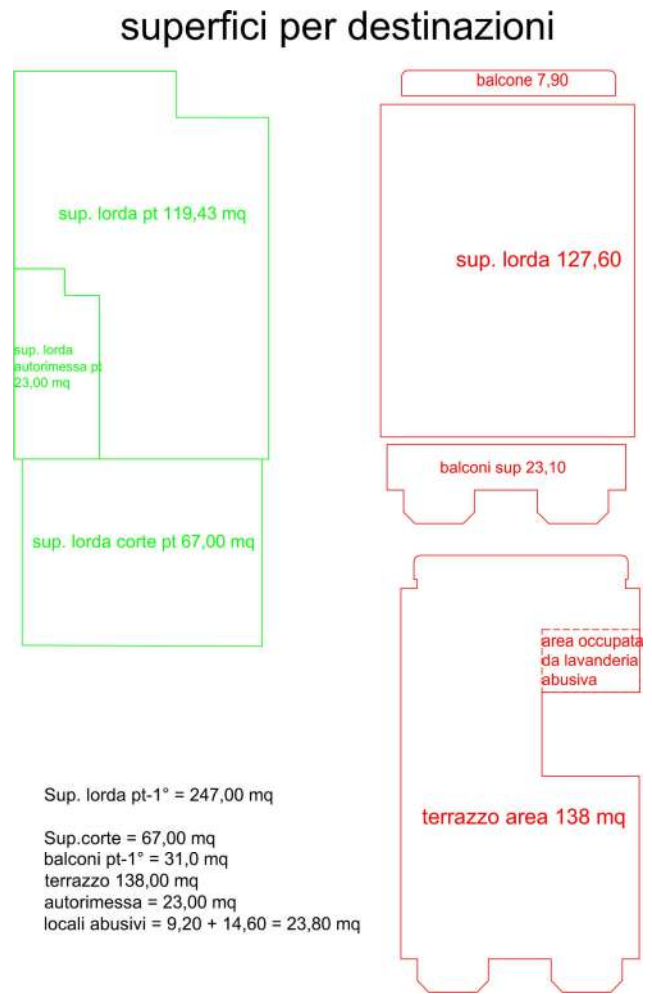


FIGURA 4 - SUPERFICI PER DESTINAZIONE

All'immobile vi si accede dalla via valle del Belice, civico 18 (anche se nel pignoramento non viene indicato alcun civico) salendo una piccola rampa di scale attraverso un vestibolo ed un portoncino



d'ingresso (figura accanto). La proprietà, occupa l'intero lotto, l'immobile è stato rifinito in ogni sua parte con finiture di pregio, con pavimentazioni e rivestimenti in marmo. Al momento del sopralluogo l'immobile non risultava dotato di impianto di riscaldamento, con un impianto elettrico non ancora completo, e privo di corpi illuminanti. 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 ed un wc al piano primo, i quali, sono stati rivestiti in marmo pregiato con inserti in mosaico. **Spazi interni:** gli interni sono trattati da appartamento di pregio, la cucina è in muratura con rivestimento in marmo, la

pavimentazione del salone è in lastre di marmo ad intarsio, mentre la cucina è stata pavimentata con piastrelle di cotto artigianale, tra il soggiorno e la cucina è stato realizzato un portale con inserti di un antico portale in pietra. In cucina inoltre è stato costruito un camino in muratura riccamente decorato. Le pareti ed il soffitto sono trattati con stucchi anche in rilievo o lambri. I servizi igienici sia del piano terra che del piano primo sono stati rivestiti con lastre di marmo levigato con inserti e stucchi di pregio. I lavandini dei servizi igienici del piano terra e del piano primo sono costituiti da pezzi in marmo-pietra monoblocco. Tuttavia l'immobile risulta incompleto, in quanto mancano tutti gli infissi interni, e gli infissi esterni (persiane) risultano in stato di degrado.



FIGURA 6 - SOGGIORNO PIANO TERRA



FIGURA 7 - CUCINA PIANO TERRA





FIGURA 8 - SALONE PIANO TERRA

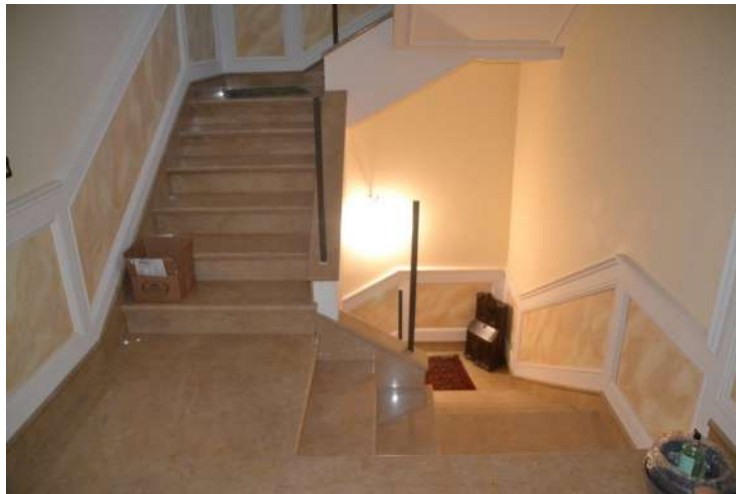


FIGURA 9 - SCALA DI ACCESSO PIANO PRIMO

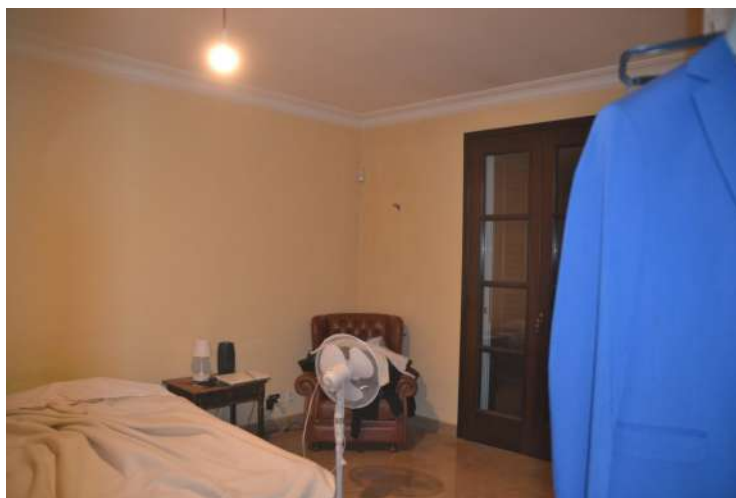


FIGURA 10 - CAMERA DA LETTO PIANO PRIMO





FIGURA 11 - DISIMPEGNO PIANO PRIMO

Spazi esterni: La proprietà è dotata sia di balconi che corte esterna. In dettaglio al piano terra lato sud in corrispondenza della strada di servizio, vi è uno spazio pertinenziale nel progetto originario, che, era in parte destinato ad area di parcheggio ed in parte giardino. Nella realtà al posto dell'area giardino è stato realizzato un manufatto in muratura con copertura in legno destinato principalmente a wc e cucina. Le opere in muratura risultano abusive e pertanto vanno demolite.

PIANO TERRA
OPERE ABUSIVE

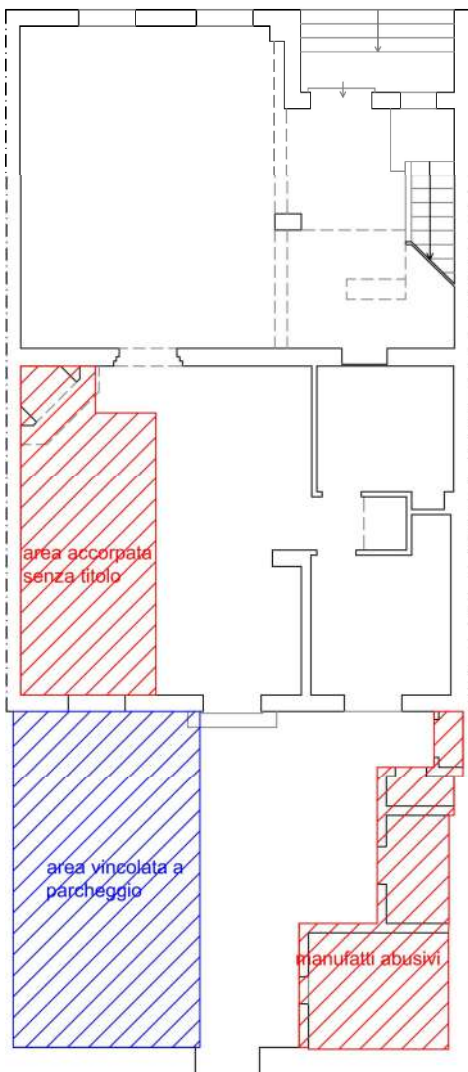


FIGURA 12 - VANI ABUSIVI NELL'AREA DESTINATA A GIARDINO



Il piano primo è dotato di ampi balconi che corrono lungo tutti e due prospetti. Uno afferra nella via Valle del Belice, l'altro si affaccia direttamente sulla corte pertinenziale (fig. 13 e 14).



FIGURA 13 - PROSPETTO SU VIA VALLE DEL BELICE



FIGURA 14 - PROSPETTO SUD SU CORTE PERTINENZIALE

CRONISTORIA DATI CATASTALI - QUESITO N.3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/2004	[Redacted]	Foglio 32, part. 791, sub 1, Cat. A/2, Classe 5, vani 8 rendita 599,09 €
Dal 07/02/2006	[Redacted]	Foglio 32, part. 791, sub 1, Cat. A/2, Classe 5, vani 8 rendita 599,09 €, Sup. Catast. 243 m ² , escluso aree scoperte 222 m ²



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/2004		Foglio 32, part. 791, sub 2, Cat. C/6, Classe 4, Consist. 37 m ² , rendita 128,03 €
Dal 07/02/2006		Foglio 32, part. 791, sub 2, Cat. C/6, Classe 4, Consist. 37 m ² , rendita 128,03 €, sup catastale 41 m ² .

CRONISTORIA DATI CATASTALI Abitazione e garage particella 791 sub 1-2, pt-1°:
 periodo: dal 16/07/2004 al 07/02/2006 L'IMMOBILE ed il vano GARAGE sono intestati
 per la quota di 1/1, per l'abitazione riporta una Categoria A/2, Classe 5, consistenza 8 vani e rendita
 catastale 599,09 € - mentre per il garage riporta una Categoria C/6, Classe 4 con Rendita € 128,03,
 costituzione del 16/07/2006 prot. n. TP0157103.

CRONISTORIA DATI CATASTALI Abitazione e garage particella 791 sub 1-2, pt-1°:
 periodo: dal 07/02/2006 ad oggi L'IMMOBILE ed il vano GARAGE sono intestati a
 per la quota di ½ ciascuno poichè in regime di comunione legale dei beni, per
 l'abitazione riporta una Categoria A/2, Classe 5, consistenza 8 vani e rendita catastale 599,09 € -
 mentre per il garage riporta una Categoria C/6, Classe 4 con Rendita € 128,03, per Atto pubblico del
 07/02/2006.

Relativamente all'abitazione ed il garage (sub 1-2), da una comparazione della planimetria catastale
 (ALL.2) con lo stato di fatto (ALL.3) ed alle planimetrie depositate al Comune di Partanna (ALL.5), vi
 sono difformità ed incongruenze tra i vari elaborati. In dettaglio le planimtrie di concessione
 riportano un vano garage che occupa il lato sud-ovest dell'immobile in corrispondenza dell'attuale
 cucina, mentre in catasto il vano garage occupa per intero il lato sud, inglobando l'attuale bagno,
 dunque andrebbe adeguata e aggiornata la planimtria catastale. Il piano primo catastalmente è
 conforme sia al progetto presentato in comune sia a quanto rilevato.

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	32	791	1		A/2	5	8	243 m ² Totale escluso aree scoperte 222 m ²	€ 599,09	t-1°		
U	32	791	2		C/6	4	37 m ²		€ 128,03	t		

Corrispondenza catastale

Relativamente l'abitazione e l'autorimessa, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la planimetria di concessione.

QUESITO N. 4 – SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 1

Bene N° 1 – edificio – casa a schiera			
Ubicazione:	Partanna (TP) - via Valle del Belice, 18 immobile 1, piano t-1°		
Diritto reale:		Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento fg. 32 part.lla 791 sub 1 sup ragguagliata	Superficie	270,60 mq
	Autorimessa f. 32 part.lla 791 sub 2	Superficie	23,00 mq
Stato:	L'immobile al piano t-1° risulta abitato dallo stesso proprietario, rifinito all'interno con finiture eccellenti, tenuto in ottime condizioni, ma senza le porte interne, l'esterno risulta anche esso finite, solo le persiane esterne sono in cattivo stato di manutenzione. Il proprietario abusivamente ha inglobato lo spazio destinato ad autorimessa alla cucina, inoltre lo stesso ha realizzato dei locali nell'area del giardino senza titolo, pertanto abusivi.		
Descrizione:	<p>PREMESSA</p> <p>Il bene oggetto di pignoramento costituisce lotto unico ed composto da un edificio, tipologicamente una casa a schiera, distribuita su piano terra/primo, con terrazzo accessibile e spazio pertinenziale aperto. L' ingresso principale all'abitazione avviene dalla via Valle del Belice, al civico 18, ma anche da retrostante via senza denominazione, parallela alla via Papa Giovanni XXIII.</p> <p>DESCRIZIONE DEL BENE</p> <p>L'ingresso al bene avviene attraverso quattro gradini ed un piccolo vestibolo. Questo è costituito da una casa a schiera, in area di ricostruzione dal sisma del belice del 68.</p> <p>L'edificio è stato costruito su area di trasferimento assegnata dal Comune di Partanna al Sig. [redacted] in data 10 maggio 1985, prot. n. 7098, sul quale terreno il Sig. [redacted], con ultima concessione in variante del 6 dicembre 2001, realizzava un edificio su due piani fuori terra. La concessione prevedeva al piano terra un locale autorimessa (C/6) comunicante con cucina, un bagno, un ripostiglio ed un soggiorno. Il piano terra era collegato al piano primo tramite scala a due rampe. Il piano primo prevedeva la seguente suddivisione: n. 3 camere da letto, un grande bagno, due ripostigli, un wc ed un disimpegno. Un ulteriore rampa di scale collegava il piano primo con il terrazzo tramite torrino. Di pertinenza dell'abitazione, e prevista in concessione, vi era anche uno spazio esterno destinato in parte a giardino ed in parte ad area vincolata a parcheggio. Tuttavia nella realtà sono presenti delle difformità non di poco conto ma che andrebbero riportate allo stato di concessione. In dettaglio il piano terra è abbastanza simile alle planimetrie di concessione, se non fosse che l'autorimessa prevista in concessione è stata inglobata alla cucina, abolendo il muro divisorio. Il piano primo è aderente nello stato di fatto alla planimetria di concessione. Gli abusi, ancora, sono riscontrabili all'esterno, nell'area a corte pertinenziale, dove l'attuale proprietario ha realizzato nell'area del giardino un manufatto in muratura con tetto in legno ed infissi in alluminio senza alcun titolo e pertanto da portare in pristino. Gli abusi si estendono anche nel terrazzo, dove il proprietario ha realizzato un vano lavanderia senza titolo.</p> <p>La casa a schiera si trova in un quartiere residenziale di trasferimento, poco distante e al margine dal centro storico e vicino ai servizi e uffici pertinenti. L'immobile, costituito da appartamento su due livelli e di piccola area pertinenziale esterna. L'immobile è in possesso per 1/2 di Profer [redacted]</p> <p>L'immobile è in possesso dell'es. [redacted] di atto di acquisto del 17/02/2006 (Al.1), rogato presso lo studio del Notaio [redacted] n. 5610/2161, trascritto il 17/02/2006 ai nn. [redacted] 3343 da potere di [redacted] 04/1931 e successiva nota di rettifica del [redacted] 2161 [redacted] 14716/9049. Nell'atto acquistano Profer [redacted] [redacted] nata a Cassanese [redacted] /65, quindi, quest'ultima, proprietaria per 1/2, [redacted] di beni.</p> <p>L'immobile ad uso abitativo posto al piano terra è stato suddiviso in soggiorno, cucina, bagno e dispensa, il</p>		

	piano primo è stato suddiviso in n. 3 camere da letto, un bagno, un wc, n. 2 ripostigli ed un disimpegno. L'immobile a piano terra è dotato di area pertinenziale, al piano primo sui due lati che si affacciano sulla strada sono stati relizzati ampi balconi. Il terrazzo fa anche da copertura all'immobile, è accessibile dal torrino scala ed è catastato congiuntamente all'abitazione. (foglio 32, particella 791, sub 1-2) (All.2). All'esterno, nell'area del giardino, è stato realizzato un manufatto, destinato a bagno e cucina, senza titolo che pertanto andrà rimesso in pristino tramite demolizione (All.3).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile al piano terra-primo è abitato dai Sig. [redacted]

QUESITO N.5 – PROPRIETA' - PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/2006	[redacted] [redacted] (A65... [redacted])	rogito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilleri Saverio	07/02/2006	5610	2161
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/02/2006	5798	3343
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/2002	[redacted] [redacted]	rogito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune Partanna	28/05/2002	3914	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/06/2002	12450	10259
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuto il 23/10/2019 presso il tribunale di S. Maria Salina 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 di [redacted], quotaparte, giusto atto di compravendita di immobili al foglio 32, particella 791 sub 1 (autorimessa) e sub 2 (autorimessa) del 07/02/2006, con rogito rep. n. 5610/2161, trascritto in data 17/02/2006 ai nn. 5798/3343, stipulato presso lo studio notarile del Dott. Saverio Camilleri in Valderice.

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

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è all'interno del piano regolatore in area di ricostruzione della città nuova, precisando che il terreno di cui al 19 lotto 677 è stato di trasferimento di terreno che è stato trasferito a favore di [redacted] in data 10 maggio 1985 (All.5). Il [redacted] realizzava su detta area un edificio con concessione edilizia n. 99 [redacted] alla quale seguivano una serie di altre concessioni rilasciate in variante tra cui quella rilasciata in data 01 agosto 1998, quella rilasciata in data 30/08/1999. L'inizio dei lavori è stata comunicata per giorno 08/10/1999, in data 09/10/1999, a questa data venivano rilasciate ulteriori due concessioni edilizie in data 17 aprile 2000, e Concessione rilasciata in data 14 novembre 2001. Nella disamina del fascicolo edilizio la pratica si ferma alla comunicazione inizio lavori, senza gli ulteriori passaggi quali il collaudo, la chiusura dei lavori, la richiesta di abitabilità. Dal punto di vista della corrispondenza tra elaborati di progetto (All.5), planimetrie catastali e stato di fatto si evincono una serie di difformità sostanziali da considerare. Il progetto (All.5) prevedeva un vano autorimessa all'interno dell'unità abitativa, comunicante con cucina. Il precedente o l'attuale proprietario accorpava il vano autorimessa alla cucina, facendolo diventare un unico spazio aperto, comunicante con il salone-soggiorno. La stessa planimetria di concessione divergeva dalla planimetria catastale (denuncia del 16/07/2004) per una diversa organizzazione e superficie del vano autorimessa. Inoltre il proprietario, nella zona destinata a giardino nella concessione, realizzava due locali pertinenziali (un wc ed una cucina) senza titolo edilizio e dunque abusivi. Si ritiene che si devano portare in pristino i vani con le loro destinazioni di concessione e cioè abitazione e autorimessa, e che si deva adeguare la planimetria catastale alla concessione.



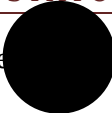
QUESITO N.7 - REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato su terreno ceduto dal Comune di Partanna in data 10 maggio 1985 su Concessione Edilizia di cui l'ultima del 06 dicembre 2001. Dell'edificio è stato fatto un rilievo accurato del piano terra e del primo piano. Da una comparazione tra lo stato di fatto ed il progetto approvato vi è congruenza volumetrica a meno di tolleranze all'interno della norma. Tuttavia il proprietario accorpava il vano autorimessa alla cucina senza averne titolo edilizio ovvero abusivamente. Inoltre realizzava vani abusivi sia nell'area destinata a giardino, sia sul terrazzo. Sul giardino realizzava vani per una superficie di mq 14,70, nel terrazzo realizzava una lavanderia per una superficie di mq 9,20.

L'immobile ad oggi manca di collaudo, del certificato di Abitabilità e agibilità, della corretta catastazione. Per il completamento dell'iter, tuttavia, sarà necessario riportare gli abusi al loro stato originario di Concessione Edilizia.





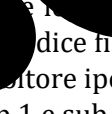
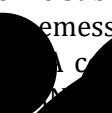

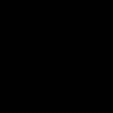


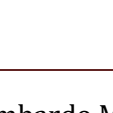

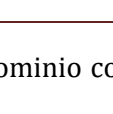



QUESITO N. 8 – STATO DI POSSESSO - STATO DI OCCUPAZIONE



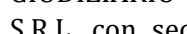

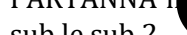
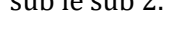



L'immobile è abitato dai Sig.   e 

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 parte delle seguenti formalità pregiudizievoli: ISCRIZIONE N. 35372/8221 del 21/12/2007 in forza della garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 18/12/2007 notaio GIUSEPPE  di TRAPANI rep. n. 69666/12666, A favore di MACQUARIE BANK LIMITE  ANO Codice fiscale 0489  (Domini)  PRESSO LA PROPRIETÀ  in qualità di creditore ipotecario:  nato a PARTANNA  Codice fiscale  R per  di con  di debitore ipotecario  Nata a CA  14/04/  Codice fiscale LMB MRA 65D54 C003 J per  in qualità di creditore ipotecario Capitale euro 120.000,00 ipoteca 0.000,00 durata 20 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 TRIBUNALE DI TRAPANI in qualità di creditore ipotecario Codice fiscale 04 470823, Centro: a ale 62H22 7 a a PARTANNA il 13/10/1 età sopra la p.lla 1524 su

TRASCRIZIONE N.  LE  LE  GIUDIZIARIO del T  7  S.R.L. con sede  a  PARTANNA il  791  sub le sub 2.

QUESTITO N. 10 – VINCOLO DI SUOLO DEDICATO

L'immobile non è nel suolo demaniale.

QUESTITO N. 11 – PESI E ONERI/

L'immobile risulta abitato dai coniugi Profera Giovanni e Lombardo Maria.

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 abitato dal proprietario, rifinito all'interno con caratteristiche costruttive di pregio, anche se senza porte interne e senza impianto di riscaldamento, l'esterno è stato completato con finitura tipo Li Vigni, in generale l'immobile è tenuto in ottime condizioni.

14 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, nella sua interezza, è stato realizzato con Concessione edilizia, di cui l'ultima rilasciata in data 06/12/2001. La struttura è stata realizzata in cemento armato intelaiato con solai in laterocemento eompagnature in laterizio. L'interno è stato quasi del tutto completato ad esclusione delle porte interne e del Sistema di riscaldamento. Le pavimentazioni sono in marmo ad intarsio, le pareti interne sono trattate con stucchi, lambrì e pittura a pennello, gli infissi esterni sono in legno massello con persiana esterna sempre in legno massello. L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

QUESITO N. 15 – VALUTAZIONE DEI BENI

LOTTO n.1 composto da un immobile costituito da una abitazione + un'autorimessa

Il lotto si compone di n. 2 cespiti, di cui l'atto di pignoramento principale del 11/10/2018 Tribunale di Sciacca, rep. n. 912/2018, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Trapani in data 03/12/2019 ai nn. 21222/16752, a favore di ●●●●● npl 2017 srl, per essa ●●●●● ved Cr ●●●●● Mana ●●●●● ent s.p.a., 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, via Valle del Belice, 18, censito al NCEU di Partanna al f. 32, part.lla 791, sub 1, cat. A/2 piano t-1° di 8 vani; piena proprietà per 1/2 di autorimessa, in Comune di Partanna, via Valle del Belice, 18, censito al NCEU di Partanna al f. 32, part.lla 791, sub 2, cat. C/6 piano t di mq 37.

Gli immobili vengono messi all'asta per quota di 1/2 in un unico lotto.

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



LOTTO 1**Bene N° 1**

I beni oggetto di pignoramento del presente lotto sono costituiti da:

- **Bene N° 2** – piena proprietà per 1/2 in testa al Sig. [redacted] di Abitazione nel comune di Partanna, via Valle del Belice s.n.c, censito al foglio 32, particella 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 Autorimessa nel comune di Partanna, via Valle del Belice s.n.c, censito al foglio 32, particella 791, sub 2 cat. C/6, MQ 37, piano t.

DESCRIZIONE: L'oggetto del presente pignoramento è costituito da un immobile su due livelli, di tipo residenziale a piano terra-primo, a cui si accede dalla via Valle del Belice attraverso quattro gradini ed un piccolo vestibolo. Questo è costituito da una casa a schiera, in area di ricostruzione dal sisma del belice del 68. Fa parte dell'edificio area interna allo stabile destinata ad autorimessa catastata alla particella 791 con sub 2, che tuttavia è stata inglobata nella cucina dell'abitazione in maniera indistricabile, cioè con opera di muratura stabili. La stessa area non ha accesso dall'esterno o passaggi carrai.

L'edificio è stato costruito su area di trasferimento assegnata dal Comune di Partanna al Sig. [redacted] Vito in data 10 maggio 1985, prot. n. 7098, sul quale terreno il Sig. [redacted] con ultima concessione in variante del 6 dicembre 2001, realizzava un edificio su due piani fuori terra. La concessione prevedeva al piano terra un locale autorimessa (C/6) comunicante con cucina, un bagno, un ripostiglio ed un soggiorno. Il piano terra era collegato al piano primo tramite scala a due rampe. Il piano primo prevedeva la seguente suddivisione: n. 3 camere da letto, un grande bagno, due ripostigli, un wc ed un disimpegno. Un ulteriore rampa di scale collegava il piano primo con il terrazzo tramite torrino. Di pertinenza dell'abitazione, e prevista in concessione, vi era anche uno spazio esterno destinato in parte a giardino ed in parte ad area vincolata a parcheggio. Tuttavia nella realtà sono presenti delle difformità non di poco conto ma che andrebbero riportate allo stato di concessione. In dettaglio il piano terra è abbastanza simile alle planimetrie di concessione, se non fosse che l'autorimessa prevista in concessione è stata inglobata alla cucina, abolendo il muro divisorio. Il piano primo è aderente nello stato di fatto alla planimetria di concessione. Gli abusi, ancora, sono riscontrabili all'esterno, nell'area a corte pertinenziale, dove l'attuale proprietario ha realizzato nell'area del giardino un manufatto in muratura con tetto in legno ed infissi in alluminio senza alcun titolo e pertanto da riportare in pristino. Gli abusi si estendono anche nel terrazzo, dove il proprietario ha realizzato un vano lavanderia senza titolo.

La casa a schiera si trova in un quartiere residenziale di trasferimento, poco distante e al margine dal centro storico e vicino ai servizi e uffici più essenziali. L'immobile, costituito da appartamento su due livelli e di piccola area pertinenziale esterna. L'immobile è di proprietà per 1/2 di [redacted] e [redacted].

L'immobile è in possesso dell'esecutato Profera Giovanni in virtù di atto di acquisto del 17/02/2006, rogato presso lo studio del Notaio Saverio Camilleri di Valderice rep. n. 5610/2161, trascritto il 17/02/2006 ai nn. 5798/3343 da potere di [redacted] rogato a Partanna il 14/1931 e successiva nota di modifica del 07/02/2006 rep. n. 5610/2161 trascritta il 12/05/2006 ai nn. 14716/9049. Nell'atto di acquisto [redacted] e [redacted] comproprietari nati a Cassano d'Adda il [redacted] acquistano ciascuno per 1/2 l'immobile, poiché in comunione legale di beni.

L'immobile ad uso abitativo posto al piano terra è stato suddiviso in soggiorno, cucina, bagno e dispensa, il piano primo è stato suddiviso in n. 3 camere da letto, un bagno, un wc, n. 2 ripostigli ed un disimpegno. L'immobile a piano terra è dotato di area pertinenziale, al piano primo sui due lati che si affacciano sulla strada sono stati realizzati ampi balconi. Il terrazzo fa anche da copertura all'immobile, è accessibile dal torrino scala ed è catastato congiuntamente all'abitazione. (foglio 32, particella 791,

sub 1-2) (All.2). All'esterno, nell'area del giardino, è stato realizzato un manufatto, destinato a bagno e cucina, senza titolo, che pertanto andrà rimesso in pristino tramite demolizione (All.3).

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto (abitazione + autorimessa), in quanto lo stesso è di fatto un edificio unico, non frazionabile ed in testa per quota 1/2 a [redacted], è stato realizzato su terreno ceduto a titolo gratuito dal Comune di Partanna il 10 maggio 1985, e sul quale il vecchio proprietario [redacted] realizzava su concessione edilizia lo stabile che in questa sede è oggetto di pignoramento. L'edificio non è comodamente divisibile e frazionabile in natura senza che ne sia stravolta la tipologia e dunque compromessa la sua vendita, ma i due cespiti, cioè abitazione e l'autorimessa, sono un'unica cosa e pertanto è necessario raggrupparli in un unico lotto. [redacted]

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 (zona periferica) catastalmente zona D1. Tali compravendite hanno riguardato una tipologia standard, composta da immobili su uno o 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 € 483,94 per abitazioni, e 209,60 per autorimesse.

Allo stesso tempo si è verificato ed estratto i valori al mq riportati dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare (sulla città di Partanna) (All.6). Estraendo i valori del primo semestre 2022, zona D1, si è potuto ricavare un valore unitario medio pari a 500,00 €/mq, cioè il valore medio riportato dall'Osservatorio Immobiliare per edifici ad uso abitativo, ed € 350 per immobili ad uso commerciale. Pertanto il valore medio che si prenderà ad valore unitario per l'abitazione, sarà dato dalla media tra i due valori, cioè $483,94 + 500,00/2 = 491,97$ € mentre per autorimessa = $209,60 + 350,00 = 279,80$ €

- 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 similari, 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, similari con condizioni definibili approssimativamente "medie", ha consentito allo scrivente di individuare un Valore Unitario di mercato di euro **491,97 €/mq** per abitazione e **279,80 €/mq** per autorimessa.

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 periferica, vicino al centro abitato. Conseguentemente, il valore di mercato rispetto ad un insieme parametrico, può essere sintetizzato con l'applicazione di un coefficiente incrementale, assunto pari a $K_z = 0,98$.

b) - Comparazione di parametri costruttivi.

Con riferimento alle varie componenti:

- strutturale: l'immobile è stato realizzato tra gli anni 70 in c.a, in conformità al progetto originario, pertanto induce l'adozione di un coefficiente invariante strutturale pari a $K_{c.1} = 1,00$.

- di finitura: l'immobile risulta abitato e sufficientemente rifinito ristrutturato, con finiture interne di pregio, ma senza porte interne, ciò può essere tradotto, economicamente, in un coefficiente incrementale pari a $K_{c.2} = 0,98$.

- impiantistico: la data di realizzazione dell'impianto idrico e di quello elettrico, risale alla sua probabile vendita (2006), rispondente certamente alle disposizioni di legge vigenti, ma non sono stati prodotti dal proprietario le certificazioni, ne l'immobile è dotato di abitabilità, ciò può essere tradotto, in termini economici, adottando un coefficiente riduttivo pari a $K_{c.3} = 0,98$.

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

$$K_c = K_{c.1} \times K_{c.2} \times K_{c.3} = 1,00 \times 0,98 \times 0,98 = 0,96$$

$$K_c = 0,96$$

c) - Comparazione di parametri di trasformazione.

L'immobile è stato acquistato dai due proprietari quotaparte, che ne hanno la residenza, questo è idoneo per la residenza, gli ambienti risultano sufficientemente spaziosi, areati e illuminati, tuttavia l'immobile è inglobato parte dello spazio destinato ad autorimessa, che se ripristinato potrebbe creare spazi funzionali, pertanto ci può portare ad adottare un coefficiente incrementale pari a $K_t = 0,98$.

d) - Comparazione di parametri di conformità.

Il terreno su cui è stato edificato l'immobile non ha capacità edificatorie aggiuntive, per gli abusi sopramenzionati, per il quale a parere dello scrivente non è possibile accedere ad alcuna sanatoria oltre che è necessario completare la pratica urbanistica, si ritiene congrua l'applicazione di un coefficiente incrementale pari a $K_u = 0,95$.

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, tuttavia l'immobile se dovesse ripristinare lo spazio destinato ad autorimessa (attualmente inglobato nella cucina) sarebbe svalutato per la distribuzione interna, pertanto si ritiene coerente applicare un coefficiente decrementale pari a $K_t = 0,98$.

f) - Comparazione di parametri estetico - architettonici.



L'edificio, si presenta con prospetto sterno finito, con dettagli di pregio, pertanto ciò ci porta ad adottare un coefficiente incrementale pari a $K_a = 1,00$.

q) - Comparazione di parametri temporali.

L'immobile è stato realizzato a partire dagli anni 70, in relazione allo stato di manutenzione, ed uno stato generale degli sporti e delle parti più esposte alle intemperie, risulta in condizioni buone, ciò induce all'applicazione di un coefficiente incrementale pari a $K_{tem} = 1,00$. Il coefficiente totale, relativo ai diversi parametri applicabili all'appartamento di che trattasi, risulta pari a:

$$K_{tot} = K_z \times K_c \times K_f \times K_u \times K_t \times K_a \times k_{tem} = 0,98 \times 0,96 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,98 \times 0,98 \times 1,00 =$$

$$K_{tot} = 0,8583$$

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

Applicando il coefficiente totale $K_{tot} = 0,8583$, 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 491,97 per abitazione ed euro 279,80 per autorimessa, si ottiene il valore unitario dell'immobile di causa pari a:

$$\text{euro/mq } 491,97 \times 0,8583 = \mathbf{422,25 \text{ euro/mq.}}$$

$$\text{euro/mq } 279,80 \times 0,8583 = \mathbf{240,15 \text{ euro/mq.}}$$

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

piano terra-primo (superficie ragguagliata) 270,60 mq lordi \times € 422,25 = **114.260,85 €** (valore appartamento + pertinenze)

Autorimessa 23,00 mq \times 240,15 € = **5.523,45 €** (valore autorimessa)

VALORE COMPLESSIVO BENE = 119.784,30 €

Dal valore dell'immobile trovato tuttavia va decurtato il costo della demolizione del manufatto realizzato nell'area del giardino, il costo della demolizione del vano lavanderia del terrazzo, il ripristino del vano Autorimessa all'interno dell'abitazione, con demolizione della cucina in muratura, il completamento della pratica edilizia con l'acquisizione dell'Agibilità e Abitabilità.

Costo demolizione abusi:

Per quantificare il costo della demolizione si è utilizzato il Preziario Regione Sicilia 2022 alla voce 21.1.4 demolizione tramezzi, con un costo di € 1,00 \times mc \times cm; demolizione di travi, arcarecci, voce 21.1.22 per un costo al mq di € 18,56; per il trasporto a discarica si userà la voce 21.1.25 per un costo di € 32,26 \times mc.

I manufatti da demolire sono 2, con una volumetria pari a: (cucina + wc zona giardino mq 14,60 + lavanderia terrazzo mq 9,20) \times hm 2,70, con una superficie di murature di mq 51,84, per spessore di 20 cm, si avrà 1.036,8, che moltiplicati per 1,00 € darà: **1.036,28 €** costo demolizione murature, a cui va aggiunto il trasporto a discarica = 23,80 \times 2,70 h = 64,26€ \times 32,26 € = **2.073,03**; poi bisognerà smontare la copertura dei vani abusivi, e per tale scopo si utilizzerà la voce di preziario 21.1.22 al costo di € 32,26, che moltiplicato per la superficie, pari a: 23,80 = **441,73 €**;

A questo va aggiunto l'accesso a discarica autorizzata. In genere il calcolo viene effettuato al kg, e quantificato in 0,007 € \times kg di sfabbricidio. In questo caso, da letteratura, un mc di sfabbricidi pesa circa 1.700 kg, per cui moltiplicando mc \times peso \times costo di accesso avremo l'importo: 64,26 mc \times 1.700 \times 0,007€ = 764,694 € costo accesso a discarica + convenzione pari a 70,00 €. Dunque smaltire gli sfabbricidi costerà: **834,69 €**

Al costo delle demolizioni andrà aggiunto il ripristino del muro divisorio tra Autorimessa e cucina con aggiunta della porta pari a circa **1.700,00 €**.



Infine ai costi precedentemente sviluppati si dovrà sommare il completamento della pratica urbanistica con l'ottenimento dell'abitabilità e agibilità, e le correzioni catastali che qui si stimano in circa **3.000 €**.

Valore immobiliare (p. 119.784,30 € quota sottoposta ad esecuzione pari a 1/2 afferente al solo esecutato) pari a **119.784,30/2 = 59.892,15 €**.

Il presunto acquirente, in una probabile vendita all'asta, dovrà affrontare le spese relative alla messa in pristino degli abusi, nonché alla definizione ed il completamento delle pratiche urbanistiche per l'ottenimento dell'abitabilità e agibilità, pertanto al valore immobiliare sottoposto a procedura andranno sottratte le spese relative sopra calcolate pari a (1.036,28 + 2.073,03 + 441,73 + 834,69 + 1.700,00 + 3.000,00) = **9.085,73 €**

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-primo + pertinenze pari ad 1/2 dell'intero valore **59.892,15 €**, e decurtato delle spese relative alle regolarizzazioni e l'acquisizione dell'abitabilità e agibilità, pari a: **9.085,73 €** cosicché il valore dell'immobile sarà di **59.892,15 - 9.085,73 € = 50.806,42 €** Quest'ultimo si potrà ritenere il possibile valore di mercato della parte sottoposta ad esecuzione dell'immobile.

dati:

Sup lorda appartamento pt + p1°	247,00 mq
Sup ragguagliata balconi p1° (10%) di 31,00 mq	3,10 mq
Sup. Ragguagliata corte (10%) di 67,00 mq	6,70 mq
Sup lorda terrazzo (10%) di 138,00 mq	13,80 mq
Sup. Lorda Autorimessa 23,00 mq	23,00 mq
Valore al mq unità abitativa	422,25 €/mq
Valore al mq magazzino	240,15 €/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	247,00 mq	422,25 €/mq	104.295,75 €	50 %	52.147,88 €
Balconi	31,0x10%mq	422,25 €/mq	1.308,98 €	50 %	654,49 €
Corte giardino	67,0x10%mq	422,25 €/mq	2.829,08 €	50 %	1.414,54 €
terrazzo	138,0x10%mq	422,25 €/mq	2.913,53 €	50 %	2.913,53 €
autorimessa	23,00 mq	240,15 €/mq	5.523,45 €	50 %	2.761,73 €
					59.892,15 €



Decurtazioni per adeguamenti	9.085,73 €
Valore di stima:	50.806,42 €

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.

Sciacca, li 17/11/2022

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



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO - Arch. Umberto Marsala - SCIACCA - N. 770'. The signature is written in a cursive style across the stamp.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – piena proprietà per 1/2 in testa di un immobile di abitazione nel comune di Partanna, via Valle del Belice s.n.c, cert. di particelle sub 1 cat. A/2, vani 8, piano t-1°.
- **Bene N° 3** – piena proprietà per 1/2 in testa di un immobile autorimessa in comune di Partanna, via Valle del Belice s.n.c, cert. di particelle alla 791, sub 2 cat. C/6, mq 37, piano t.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento costituisce lotto unico ed composto da un edificio, tipologicamente una casa a schiera, distribuita su piano terra/primo, con terrazzo accessibile e spazio pertinenziale aperto destinato in concessione in parte a giardino in parte a posteggio per auto. L'ingresso principale all'abitazione avviene dalla via Valle del Belice, al civico 18, ma anche da retrostante via senza denominazione, parallela alla via Papa Giovanni XXIII.

L'oggetto del presente pignoramento è costituito da un immobile su due livelli, di tipo residenziale a piano terra-primo, a cui si accede dalla via Valle del Belice attraverso quattro gradini ed un piccolo vestibolo. Questo è costituito da una casa a schiera, in area di ricostruzione dal sisma del belice del 1994.

L'edificio è stato costruito su area di trasferimento assegnata dal Comune di Partanna al Sig. [redacted] Vito in data 10 maggio 1985, prot. n. 7098, sul quale terreno il [redacted] in ultima concessione del 6 dicembre 2001, realizzava un edificio su due piani fuori terra. La concessione prevedeva al piano terra un locale autorimessa (C/6) comunicante con cucina, un bagno, un ripostiglio ed un soggiorno. Il piano terra era collegato al piano primo tramite scala a due rampe. Il piano primo prevedeva la seguente suddivisione: n. 3 camere da letto, un grande bagno, due ripostigli, un wc ed un disimpegno. Un ulteriore rampa di scale collegava il piano primo con il terrazzo tramite torrino. Di pertinenza dell'abitazione, e prevista in concessione, vi era anche uno spazio esterno destinato in parte a giardino ed in parte ad area vincolata a parcheggio. Tuttavia nella realtà sono presenti delle difformità non di poco conto ma che andrebbero riportate allo stato di concessione. In dettaglio il piano terra è abbastanza simile alle planimetrie di concessione, se non fosse che l'autorimessa prevista in concessione è stata inglobata alla cucina, abolendo il muro divisorio. Il piano primo è aderente nello stato di fatto alla planimetria di concessione. Gli abusi, ancora, sono riscontrabili all'esterno, nell'area a corte pertinenziale, dove l'attuale proprietario ha realizzato nell'area del giardino un manufatto in muratura con tetto in legno ed infissi in alluminio senza alcun titolo e pertanto da riportare in pristino. Gli abusi si estendono anche nel terrazzo, dove il proprietario ha realizzato un vano lavanderia senza titolo.

La casa a schiera si trova in un quartiere residenziale di trasferimento, poco distante e al margine dal centro storico e vicino ai servizi e uffici più essenziali. L'immobile, costituito da appartamento su due livelli e di piccola area pertinenziale esterna, è di proprietà per 1/2 di [redacted] e [redacted].

L'immobile è in possesso dell'esecutore [redacted] in virtù di atto di acquisto del 17/02/2006 (All.1), rogato presso lo studio del Notaio [redacted] di Valderice rep. n. 5610/2161, trascritto il 17/02/2006 ai nn. 5798/3343 da poter essere [redacted] a partanna l'11/04/1931 e successiva nota [redacted].



di rettifica n. 12/05/2006 ai nn. 14716. Nell'atto
 acquistando e Cassano d'Adda il quindi
 proprietario

L'immobile ad uso abitativo posto a piano terra è stato suddiviso in soggiorno, cucina, bagno e
 dispensa, il piano primo è stato suddiviso in n. 3 camere da letto, un bagno, un wc, n. 2 ripostigli ed un
 disimpegno. L'immobile a piano terra è dotato di area pertinenziale, al piano primo sui due lati che si
 affacciano sulla strada sono stati realizzati ampi balconi. Il terrazzo fa anche da copertura all'immobile,
 è accessibile dal torrino scala ed è catastato congiuntamente all'abitazione. (foglio 32, particella 791,
 sub 1-2) (All.2). All'esterno, nell'area del giardino, è stato realizzato un manufatto, destinato a bagno e
 cucina, senza titolo che pertanto andrà rimesso in pristino. (All.3).

Valore immobile (pt-1°) nella quota appartenente a = 50.806,42 €



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

LOTTO 1

Partamento + Autorimessa			
Ubicazione:	Immobile p.t-1°		
Diritto reale:		Quota	1/2
Tipologia immobile:	91 sub 1	Superficie	Raggiagliata 270,60 mq
	sub. 2	Superficie	23,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è abitato, rifinito all'interno con finiture di pregio, tenuto in buone condizioni, r		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto costituisce lotto unico ed composto da un edificio, tipologicamente una casa a schiera, a piano terra (p.t) con terrazzo accessibile e spazio pertinenziale aperto. L'ingresso principale di abitazione avviene dal Belice, al civico 18, ma anche da retrostante via senza denominazione, parallela alla via XIII. Questo è costituito da una casa a schiera, in area di ricostruzione dal sisma del 1907 e stato costruito su area di trasferimento assegnata dal Comune di Partanna il 10 maggio 1985, prot. n. 7098, sul quale terreno il Sig. [redacted] con ultima concessione del 10 dicembre 2001, realizzava un edificio su due piani fuori terra. La concessione prevedeva un locale autorimessa (C/6) comunicante con cucina, un bagno, un ripostiglio ed un soggiorno. Il piano terra era collegato al piano primo tramite scala a due rampe. Il piano primo prevedeva la seguente suddivisione: n. 3 camere da letto, un grande bagno, due ripostigni, un wc ed un disimpegno. Un ulteriore rampa di scale collegava il piano primo con il terrazzo tramite torrino. Di pertinenza dell'abitazione, e prevista in concessione, vi era anche uno spazio esterno destinato in parte a giardino ed in parte ad area vincolata a parcheggio. Tuttavia nella realtà sono presenti delle difformità non di poco conto ma che andrebbero riportate allo stato di concessione. In dettaglio il piano terra è abbastanza simile alle planimetrie di concessione, se non fosse che l'autorimessa prevista in concessione è stata inglobata alla cucina, abolendo il muro divisorio. Il piano primo è aderente nello stato di fatto alla planimetria di concessione. Gli abusi, ancora, sono riscontrabili all'esterno, nell'area a corte pertinenziale, dove l'attuale proprietario ha realizzato nell'area del giardino un manufatto in muratura con tetto in legno ed infissi in alluminio senza alcun titolo e pertanto da riportare in pristino. Gli abusi si estendono anche nel terrazzo, dove il proprietario ha realizzato un'opera di edilizia senza titolo. La casa a schiera si trova in un quartiere residenziale di trasferimento, per il suo margine dal centro storico e vicino ai servizi e uffici più essenziali. L'immobile, costituito da due livelli e di piccola area pertinenziale esterna. L'immobile è di proprietà per 1/2 del Sig. [redacted]. L'immobile è in possesso dell'esecutato Profera Giovanni in virtù di atto di acquisto del 12/05/2006 ai nn. 14716/9049. Nell'atto acquistando il Sig. [redacted] e [redacted] Cassano d'Adda il 14/04/65, quindi proprietaria per 1/2, in cui l'immobile è di pertinenza del piano abitato posto al piano terra è stato suddiviso in soggiorno, cucina, bagno e dispensa, il piano primo è stato suddiviso in n. 3 camere da letto, un bagno, un wc, n. 2 ripostigli ed un disimpegno. L'immobile a piano terra è dotato di area pertinenziale, al piano primo sui due lati che si affacciano sulla strada sono stati realizzati ampi balconi. Il terrazzo fa anche da copertura all'immobile, è accessibile dal torrino scala ed è catastato congiuntamente all'abitazione. (foglio 32, particella 791, sub 1-2) (All.2). All'esterno, nell'area del giardino, è stato realizzato un manufatto, destinato a bagno e cucina, senza titolo che pertanto andrà rimesso in pristino tramite deposito di cui all'art. 2033 (All.3).</p> <p>Valore immobile (pt-1°) nella quota appartenente = 50.806,42 €</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è abitato dai Sig.ri [redacted]		