

Originale

Dott. Arch. Domenico Scaglione
Via Farini, 62
Alessandria della Rocca
Tel/Fax: 0922.989664
domenico.scaglione@archworldpec.it

TRIBUNALE DI SCIACCA
Esecuzioni Immobiliari
Proc. n. 67/11 R.G.E

Il Giudice dell'esecuzione: Dott. ssa. Maria Cristina Sala

GIUDIZIO PROMOSSO DA

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BELICE - PARTANNA

CONTRO

Titolo:

Atto di pignoramento immobiliare del 19.12.2011

n. 67/11 R.ES IMM. (reso esecutivo)

CTU - Arch. Domenico Scaglione

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PARTE GENERALE

Il GdE, Dott.ssa. Maria Cristina Sala con ordinanza del 06.12.2012 ha nominato lo scrivente Arch. Domenico Scaglione, libero professionista di Alessandria della Rocca iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Agrigento al n. 46, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento de quo e da questo momento denominato CTU.

Alla CTU è stato richiesto di redigere apposita perizia di stima per vendita giudiziaria di immobili urbani siti nei Comuni di Partanna e Montevago in testa alla Ditta esecutata:

Coniugi in regime di separazione dei beni:

-
-

Il creditore proponente è la:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BELICE - PARTANNA

Nell'udienza del 24.01.2013 lo scrivente CTU, accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito; conseguenzialmente il GdE formulava i quesiti oggetto della consulenza richiesta e rilasciava autorizzazione per il ritiro della documentazione allegata nel fascicolo.

Sui quesiti proposti appresso elencati, vengono fornite le opportune considerazioni da parte della CTU.

(01) - PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE:

Lo scrivente CTU provvedeva a visionare i documenti allegati nel fascicolo e contestualmente richiedeva in Cancelleria copia di quelli ritenuti più utili al fine dell'espletamento del mandato ricevuto.

Con comunicazioni del 26.01.2013, effettuate nei modi di legge, si informavano i Sig.ri _____ nella loro qualità di esecutati e l'Avv. Francesco Accardi per la parte creditrice, dell'inizio delle operazioni peritali previste per le ore 11,00 del 01.02.2013 in Montevago.

Al fine di potere ulteriormente procedere alla determinazione dei quesiti proposti dal GdE, lo scrivente CTU ha provveduto a visionare e conseguenzialmente richiedere ai vari Enti preposti tutta la documentazione ritenuta necessaria e che comunque è stata possibile acquisire, secondo il calendario che appresso si illustra:

01.02.2013: Comune di Montevago -

- sede comunale per accesso agli atti ivi depositati presso l'Ufficio Tecnico:
 - dati relativi allo strumento urbanistico vigente:
 - zonizzazione di parte di area urbana (fg.n.13) allegata all'estratto di mappa n. 192140:
 - estratto di mappa relativo al piano di trasferimento dell'abitato a seguito dell'evento sismico:
 - copia progetto di ricostruzione del *Comparto B24 lotto 14* in testa alla Ditta assegnataria *Giametta Giuseppe*:
 - copia decreto di concessione contributo relativo alla ricostruzione del fabbricato di cui al punto precedente:
 - richiesta dell'esecutato Sig. _____ i di approvazione progetto in variante del 18.05.2000
 - copia progetto di variante del 15.11.2001 di cui al punto precedente:

- rilievo metrico e fotografico del fabbricato sito in Piazza Listz, 23 in contraddittorio e partecipazione attiva del Sig. Ferraro Gaetano, eseguito:

12.02.2013: Comuni di Partanna e Montevago -

- gli uffici comunali del Comune di Partanna risultavano chiusi per ordinanza sindacale e pertanto di proseguiva per Montevago dove si provvedeva a ritirare ulteriore documentazione presso l'Ufficio tecnico:
 - copia della comunicazione del direttore dei lavori di inizio dei lavori relativo al alla ricostruzione del fabbricato del 24.12.1977:
 - copia della comunicazione del direttore dei lavori di ultimazione dei lavori relativo al punto precedente:

15.02.2013: Comune di Agrigento -

- Ufficio del Territorio per richiesta e ritiro della documentazione catastale:
 - Planimetria u.i.u sita in Montevago foglio n. 13 particella n. 1265
 - Visura storica per immobile Comune Montevago foglio n. 13 particella n. 1265

19.02.2013: Comune di Partanna -

- rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari siti in Via Caprera e Vicolo Di Vita, in contraddittorio e partecipazione attiva del Sig. Ferraro Gaetano, eseguito:

22.02.2013: Comune di Trapani -

- Ufficio del Territorio per richiesta e ritiro della documentazione catastale:
 - Planimetria u.i.u sita in Partanna foglio n. 35 particella n. 1036 sub 7
 - Planimetria u.i.u sita in Partanna foglio n. 35 particella n. 1036 sub 8
 - Planimetria u.i.u sita in Partanna foglio n. 35 particella n. 1036 sub 10
 - Visura storica per immobile - Comune Partanna foglio n. 35 particelle n. 1036 sub 7/8/10
 - Visura per soggetto relativo all'immobile - Comune Partanna foglio n. 35 particelle n. 1036 sub 7/8/10

- sede comunale per accesso agli atti ivi depositati:
 - dati relativi allo strumento urbanistico vigente;
 - richiesta di esistenza di pratiche edilizie relative agli immobili oggetto del pignoramento;

(02) - al controllo, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma C.P.C. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;

La Banca di Credito Cooperativo del Belice con sede in Partanna, nella qualità di creditore ha prodotto in atti, ex art. 567 comma 2° C.P.C. certificazione notarile, a firma Notaio Giovanni Cangemi in Castelvetrano, in sostituzione di quella ipocatastale relativa al ventennio precedente l'atto di pignoramento de quo.

Lo scrivente CTU ha verificato i dati riportati nella su citata certificazione prodotta, con la documentazione acquisita presso gli Uffici del Territorio di Trapani ed Agrigento e ne dichiara la corretta rispondenza.

(03) - all'acquisizione di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento nonché dei certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale titolo e la data di trascrizione del pignoramento con esclusione del periodo già coperto dalla documentazione depositata agli atti dal creditore procedente ai sensi dell'art 567 C.P.C.

Il presente quesito viene verificato dal precedente.

(04) - all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

I cespiti oggetto del pignoramento de quo risultano essere:

- di esclusiva proprietà del Sig.

A - fabbricato urbano sito in Montevago (Ag) in Piazza Listz, civico n. 23

censita nel NCEU al:

foglio di mappa n. 13 - particella n. 1265 - piano T-1 - cat. A/2 - vani 7 - rendita catastale € 415,75

- di proprietà per quota indivisa di metà (1/2) in testa a:

- Sig. .

- Sig.ra

B - fabbricato urbano sito in Partanna (Tp)

censito nel NCEU al:

1) - foglio di mappa n. 35 - particella n. 1036/sub 7 - piano T - cat. C/6 - classe 1 - mq. 16,00 - rendita catastale € 34,71 - Vicolo Di Vita , civico n.19/20 (attuale)

2) - foglio di mappa n. 35 - particella n. 1036/sub 8 - piano T - cat. C/6 - classe 3 - mq. 23,00 - rendita catastale € 67,71 - Vicolo Di Vita , civico n.19/20 (attuale)

3) - foglio di mappa n. 35 - particella n. 1036/sub 10 - piano 1° - cat. A/4 - classe 6 - vani 4,5 - rendita catastale € 162,68 - Via Caprera , civico n.39 (attuale)

I dati identificativi del cespiti oggetto del pignoramento de quo sopra elencati, trovano corrispondenza con le relative certificazioni catastali acquisite dalla CTU, presso gli Uffici del Territorio di Agrigento e di Trapani.

Per i motivi che appresso verranno descritti non si è proceduto alla redazione di operazioni docfa relative a variazioni catastali riscontrate, e quindi il relativo costo economico verrà scorporato dal valore di stima che si andrà ad eseguire.

(05) - alla descrizione dei beni pignorati:

Individuazione e descrizione dei cespiti oggetto di pignoramento.

(A) - Comune di Partanna

- Ubicazione:

La prima unità immobiliare da stimare è ubicata nel Comune di Partanna (Tp) in zona urbana centrale con accesso dalla Via Caprera e Vicolo Di Vita.

- Dati catastali:

l'unità immobiliare è distinta in tre subalterni, attualmente censiti al NCEU del Comune di Partanna (Tp) con le seguenti identificazioni:

1) - foglio di mappa n. 35 - particella n. 1036/sub 7 - piano T - cat. C/6 - classe 1 - mq. 16,00 - rendita catastale €. 34,71 - Vicolo Di Vita , civico n.19/20 (attuale)

2) - foglio di mappa n. 35 - particella n. 1036/sub 8 - piano T - cat. C/6 - classe 3 - mq. 23,00 - rendita catastale €. 67,71 - Vicolo Di Vita , civico n.19/20 (attuale)

3) - foglio di mappa n. 35 - particella n. 1036/sub 10 - piano 1° - cat. A/4 - classe 6 - vani 4,5 - rendita catastale €. 162,68 - Via Caprera , civico n.39 (attuale)

intestate in parti uguali ed indivise ed in regime di separazione dei beni, ai coniugi

- Provenienza:

Dall'esame della documentazione prodotta e da quella presente agli atti, risulta che:

L'immobile sopra identificato è pervenuto agli esecutati, per la quota di 500/1000 ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni:

- 1/2 indiviso al Sig.

quale bene di natura personale, per acquisto fattone in forza dell'atto di donazione ai rogiti del Notaio P.Ferraro del 20 febbraio 1992, trascritto a Trapani il 29 febbraio 1992 ai nn.4761/4102 da potere della signora Tortorici Caterina nata 23 febbraio 1932, alla quale, la stessa quota pari ad un mezzo indiviso era pervenuta in forza delle successioni, sopra citate in morte di la Rosa Vita, La Rosa Antonina e Tortorici Antonino Giovanni.

.- 1/2 indiviso alla sola Sig.ra

per acquisto fattone, in regime di separazione dei beni, con atto ai rogiti del Notaio P.Ferraro del 6 febbraio 1992, trascritto a Trapani il 29 febbraio 1992 ai nn.4759/4100 da potere delle signore Tortorici Doriana Vita nata a Castelvetrano il 13 ottobre 1968 e Tortorici Nuccia nata a Castelvetrano il 23 gennaio 1974;

stesso 1/2 indiviso era pervenuto alle predette signore Tortorici in forza dei seguenti titoli: successione in morte di la Rosa Vita deceduta in data 25 marzo 1981 (denuncia di successione n.521 vol.155 presentata all'Ufficio registro di Castelvetrano il 22 novembre 1981);

successione in morte di La Rosa Antonina deceduta il 20 aprile 1985 (denuncia di successione n.747 voi.131 presentata all'Ufficio Registro di Sciacca il 19 ottobre 1985);

successione in morte di Tortorici Antonino Giovanni deceduta il 31 maggio 1987 (denuncia di successione n.909 voi.133 presentata all'Ufficio Registro di Sciacca)

- Descrizione dell'immobile

Trattasi di unità immobiliare in parte adibita a civile abitazione, con accesso autonomo dalla Via Caprera civico attuale n. 39 e Vicolo Di Vita civici attuali nn. 19/20 ed è inserito in un contesto urbano di tipo storico in zona abbastanza centrale.

Piano terra: (cfr. particella n. 1036 sub 7 e 8) è direttamente accessibile dal Vicolo Di Vita dai civici nn. 19 e 20 (attuali) e si compone di tre locali di cui due prospettano anche in un vano luce interno scoperto:

occupa una:

Su = mq. 67,05 (superficie utile)

Hm = ml. 3,20 (altezza utile media)

La superficie commerciale verrà computata in sede di stima:

Caratteristiche strutturali:

- le fondazioni vista la vetustà dell'immobile, si presumono essere di tipo continuo in muratura a sacco;
- le murature perimetrali e intermedie in elevazione sono realizzate in conci di tufo e parziali cordoli;
- i solai per i vani 1 e 2 sono in latero-cemento mentre per il vano 3 è realizzato con volta a botte;

Da una sommaria ricognizione, si evidenziano segni di dissesti strutturali che interessano scollamento di murature.

Rifiniture:

- i vani nn. 1 e 2 mancano degli intonaci, mentre il vano n. 3 presenta ancora quelli originali in malta di calce molto degradati;
- i pavimenti sono in battuto cementizio
- gli infissi esterni sono in legno ancora in buono stato, mentre quelli interni sono del tutto inutilizzabili;

Impianti:

l'impianto elettrico e idrico sono del tipo a distribuzione esterna molto elementari e del tutto inaffidabili e pertanto se ne dichiara la non conformità.

Non è presente impianto di riscaldamento di nessun genere.

Manutenzione:

Per quanto si è potuto constatare nel corso del sopralluogo effettuato ed in considerazione anche della vetustà dell'immobile, lo stato di conservazione interno e da considerare decisamente non buono mentre quello esterno risulta essere abbastanza buono.

Dotazioni condominiali:

Non vi sono dotazioni condominiali.

Piano primo: (cfr. particella n. 1036 sub 10) è direttamente accessibile dalla Via Caprera civico n. 39 (attuale) tramite un cortile interno e si compone di otto locali di cui due prospettano anche in un vano luce interno scoperto:

occupa una:

Su = mq. 99,10 (superficie utile)

Hm = ml. 3,70 (altezza utile media)

La superficie commerciale verrà computata in sede di stima:

Caratteristiche strutturali:

- le fondazioni vista la vetustà dell'immobile, si presumono essere di tipo continuo in muratura a sacco: e si riferiscono ai sottostanti locali di cui alla precedente descrizione: con riferimento ai vani nn. 4,5,6,7 che prospettano sul vicolo Di Vita
- le murature perimetrali in elevazione sono state realizzate in conci di tufo dello spessore di 30 cm.: non è stato possibile verificare la presenza di cordoli:
- i tramezzi interni dello spessore di cm. 10 circa sono stati realizzati in blocchetti di laterizio:
- i solai sovrastanti sono stati realizzati in latero-cemento:
- il superiore piano non è interessato dal pignoramento de quo:

Da una sommaria ricognizione, non si evidenziano significativi segni di dissesti strutturali.

con riferimento ai vani nn. 1,2,3 che prospettano sul cortile interno e il vano luce scoperto

- le murature perimetrali e quelli interni in elevazione sono state realizzate in pietrame e malta di calce di allettamento dello spessore variabile tra i 60 e 40 cm.
- i solai sovrastanti sono stati realizzati con volte reali a padiglione presumibilmente con malta di gesso:
- il superiore piano non è interessato dal pignoramento de quo:

Da una sommaria ricognizione, si evidenziano segni di dissesti strutturali che interessano le volte.

Rifiniture:

- le pareti dei vani sono ricoperti da carte da parati in gran parte scollate e che mettono in evidenza gli intonaci sottostanti con chiare tracce abbastanza vistose di umidità:
- i pavimenti dei vani nn. 4,5,6,7 che prospettano sul vicolo Di Vita sono in marmette di cemento in buono stato di conservazione, mentre i rimanenti vani mantengono gli originali

pavimenti d'epoca utilizzati negli anni 40 del secolo scorso, anch'essi in buono stato di conservazione:

- gli infissi sia esterni che interni sono realizzati in legno secondo la tradizione locale e si presentano ancora abbastanza integri ma necessitano di manutenzione abbastanza approfondita.
- Il vano n. 7 destinato a servizio igienico presenta un rivestimento perimetrale in piastrelle di ceramica bianca alto mt. 1,80 in buono stato di conservazione come anche i pezzi sanitari installati.
- Il vano n. 6 destinato a cucina presenta un rivestimento perimetrale su due pareti in piastrelle di ceramica bianca alto mt. 1,80 in buono stato di conservazione: si nota l'assenza di fori di ventilazione, pertanto si rileva la non conformità alle norme di sicurezza in materia di impianti a gas per come novellato dalla norma UNI 7129 - 2/2008.

Impianti:

L'impianto elettrico e idrico sono del tipo a distribuzione interna molto elementari e del tutto inaffidabili e pertanto se ne dichiara la non conformità.

Non è presente impianto di riscaldamento di nessun genere.

Manutenzione:

Per quanto si è potuto constatare nel corso del sopralluogo effettuato ed in considerazione anche della vetustà dell'immobile, lo stato di conservazione interno e da considerare non buono mentre quello esterno, risulta essere abbastanza buono.

Dotazioni condominiali:

Non vi sono dotazioni condominiali.

VERIFICA SOTTO IL PROFILO URBANISTICO:

Il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Partanna, dopo ampia ricerca eseguito per via informatica che manuale dell'archivio, ha dichiarato che presso il suddetto Comune non sono stati presentati progetti di costruzione e o di ristrutturazione relativi al fabbricato de quo, ne a nome degli esecutari ne dei pregressi proprietari.

Dal confronto con le planimetrie catastali relative al sub 7 e 10 acquisite al vecchio Catasto Urbano il 24.12.1939 e lo stato attuale rilevato, si riscontrano difformità che sono state esplicitate nelle tavole grafiche nn. 02/ter e 04/ter: e dalle quali si riscontra l'avvenuta demolizione di strutture verticali portanti oltre alla sopraelevazione di una superficie originariamente destinata a terrazzo.

Il sottoscritto CTU reputa opportuna la redazione di specifica perizia strutturale di verifica dell'immobile de quo.

La stima del costo relativo alla redazione della suddetta perizia e delle necessarie operazioni di variazione catastali verranno detratte dal costo complessivo della stima dell'immobile.

Sull'immobile de quo non sono stati rilasciati certificati relativi all'abitabilità e o agibilità.

(R.D. 1265/34)

Dall'analisi delle tipologie dei lavori eseguiti, si può attendevolmente presumere, che tali lavori siano stati realizzati antecedentemente alla data del 01.09.1967.

Ai fini della legalizzazione della suddetta ipotesi, in ottemperanza a quanto previsto ex legge n.47/1985 gli esecutati dovranno produrre espressa dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che attesti tale circostanza.

Ai fini di una migliore collocazione sul mercato, è possibile scindere l'unità immobiliare in due lotti distinti; pertanto le relative stime verranno esplicitate in fascicoli separati.

(B) - Comune di Montevago

- Ubicazione:

La seconda unità immobiliare da stimare è ubicata nel Comune di Montevago (Ag) in zona urbana centrale con accesso dalla Piazza Listz civico n. 23 e retrostante Via Beethoven.

- Dati catastali:

l'unità immobiliare de quo è attualmente censita al NCEU del Comune di Partanna (Tp) con la seguente identificazione:

fabbricato urbano sito in Montevago (Ag) in Piazza Listz, civico n. 23

foglio di mappa n. 13 – particella n. 1265 – piano T-1 – cat. A/2 – vani 7 – rendita catastale € 415,75

in proprietà esclusiva del

- S -

- Provenienza:

Dall'esame della documentazione prodotta e da quella presente agli atti, risulta che:

l'immobile sopra identificato è pervenuto all'esecutato per acquisto fattone in regime di separazione dei beni, con atto di vendita ai rogiti del Notaio F.Palermo del 1° febbraio 2000, trascritto ad Agrigento il 1° marzo 2000 ai nn.3408/2893 da potere dei signori Gioia Maria nata il 22 novembre 1927, Giametta Salvatore nato il 1° gennaio 1953 e Giametta Antonino nato il 6 novembre 1957; ai predetti signori lo stesso immobile era pervenuto in forza dei seguenti titoli:

alla sola signora Gioia Maria, per 6/12 indivisi per costruzione fattane su lotto edificatorio n.14 del comparto B/24, assegnate dal Comune di Montevago in data 19 gennaio 1977, in sostituzione di altro immobile distrutto dal sisma del 1968;

alla signora Gioia Maria e ai figli di costel Giametta Salvatore e Giametta Antonino, per 2/12 indivisi ciascuno, per successione legittima in morte del rispettivo marito e padre Giametta Giuseppe deceduto il 9 febbraio 1999 (denuncia di successione n.876 voi.145 presentata all'Ufficio Registro di Sciacca); al predetto Giametta Giuseppe la quota relitta era pervenuta per costruzione fattane sul lotto edificatorio n.14, come sopra detto assegnato.

- Descrizione dell'immobile

Trattasi di unità immobiliare in parte adibita a civile abitazione, con accesso autonomo dalla Piazza Listz civico n. 23 e retrostante Via Beethoven ed è inserito in un contesto urbano mediamente centrale e ben servito di servizi sia di tipo amministrativo che commerciale.

Il fabbricato è unito a schiera con quelli confinanti, simili per tipologia e numero di piani, con i quali forma un aggregato urbano continuo prospiciente, per come detto su Piazza Listz.

Piano terra: (cfr. particella n. 1265 fg. n. 13) si compone di:

- un vano scala che collega il primo piano:
- di sostanziali 6 vani adibiti attualmente a civile abitazione:
- di due pertinenze esterne prospicienti la Piazza Listz e la Via Beethoven:

Su = mq. 170,30 (superficie utile)

Hm = ml. 2,80 (altezza utile media)

La superficie commerciale verrà computata in sede di stima:

Caratteristiche strutturali:

- il fabbricato è stato realizzato con struttura portante intelaiata in c.a. secondo il progetto che fu presentato al Comune di Montevago al fine dell'ottenimento del contributo relativo alla ricostruzione a seguito di evento sismico;
- le murature perimetrali e intermedie in elevazione sono realizzate in laterizio e debitamente intonacati;
- i solai sono stati realizzati in latero-cemento;
- Da una sommaria ricognizione, non si evidenziano segni di dissesti strutturali:

Rifiniture:

- I vani sono rifiniti al civile ed in buono stato di conservazione;
- i pavimenti sono in parte realizzati in parquet di legno e i rimanenti in ceramica in buono stato di conservazione
- gli infissi esterni sono in legno ancora in buono stato di conservazione e parte in lamiera metallica, mentre quelli interni sono in legno anch'essi in buono stato:

Impianti :

l'impianto elettrico e idrico e fognario sono del tipo sotto traccia e non presentano problemi rilevabili.

E' presente un piccolo impianto di riscaldamento tramite stufa alimentata a pellet.

Manutenzione:

Per quanto si è potuto constatare nel corso del sopralluogo effettuato lo stato di conservazione interno e da considerare decisamente buono mentre quello esterno presenta qualche problema che verrà appresso meglio evidenziato.

Dotazioni condominiali:

Non vi sono dotazioni condominiali.

Destinazione d'uso attuale:

Civile abitazione del nucleo familiare degli esecutati

Piano primo: (cfr. particella n. 1036 sub 10) è direttamente accessibile dalla Piazza Listz civico n. 21 tramite il vano scala ivi prospiciente:

occupa una:

Su = mq. 132,70 (superficie utile)

Hm = ml. 2,80 (altezza utile media)

La superficie commerciale verrà computata in sede di stima:

Caratteristiche strutturali:

valgono le considerazioni espresse per il piano terra:

la copertura è del tipo piano opportunamente impermeabilizzato.

Rifiniture:

alcuni infissi esterni realizzati in legno presentano problemi di manutenzione mentre quelli in alluminio anodizzato sono in ottimo stato:

quelli interni sempre in legno sono in buone condizioni:

i pavimenti dei vani sono in marmette di cemento a scaglie levigate in buono stato:

la tinteggiatura delle pareti interne dei vani sono in buono stato:

il vano scala è ben rifinito e tinteggiato: le pedate e le alzate dei gradini sono rivestiti in marmo e la ringhiera è in alluminio anodizzato;

il servizio igienico è ben rifinito e accessoriato:

esternamente i frontalini e gli intradossi del cornicione di coronamento e dei balconi presentano notevoli scrostamenti con messa a nudo dei ferri di armatura, e pertanto necessitano di opportuni lavori di ripristino del copri ferro, come pure il manto di pavimentazione dei balconi:

i prospetti esterni, a meno dei lavori di ripristino sopra menzionati, si presentano in buono stato.

Impianti :

l'impianto elettrico e idrico e fognario sono del tipo sotto traccia e non presentano problemi rilevabili.

Per l'impianto elettrico non è stato possibile accertarne la conformità alle norme di sicurezza vigenti.

Manutenzioni:

Per quanto si è potuto constatare nel corso del sopralluogo effettuato lo stato di conservazione interno e da considerare decisamente buono mentre quello esterno presenta qualche problema per come sopra evidenziato..

Destinazione d'uso attuale:

studio professionale medico a servizio dell'esecutata Dott.ssa Tigrì Giovanna.

VERIFICA SOTTO IL PROFILO URBANISTICO:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montevago è stato possibile acquisire copia del progetto con il quale il 29.04.1977 venivano autorizzati i lavori di costruzione del fabbricato nel comparto edificatorio B24 lotto 14 assegnato alla Ditta Giametta Giuseppe.

I lavori furono iniziati e completati regolarmente.

Detto progetto prevedeva di realizzare:

a piano terra:

- vano scala di collegamento con il primo piano:
- un vano dell'estensione interna di mt. 5,55 x 4,80 con destinazione d'uso diversa dalla civile abitazione:
- la rimanente superficie da destinare a portico:

al primo piano:

- appartamento per civile abitazione esteso al lordo mt. 16,35 x 8,40.

Successivamente l'esecutato : *(divenuto proprietario dell'immobile)* otteneva l'autorizzazione in data 15.11.2001 da parte del Comune di Montevago per la realizzazione di un progetto di variante con il quale si autorizzava la chiusura del portico del piano terra con destinazione d'uso dei vani da realizzare, diversa dalla civile abitazione.

Per come evidenziato dai rilievi effettuati, si riscontra che detti lavori sono stati realizzati in difformità con il progetto di variante approvato e senza che sia stata effettuata da parte del Direttore dei lavori la comunicazione di inizio lavori e della relativa chiusura per il fine degli adempimenti previsti dalla normativa di riferimento.

Non è stata rispettata la disposizione planimetrica dei vani previsti e la destinazione d'uso è stata cambiata.

Sull'immobile de quo non sono stati rilasciati certificati relativi all'abitabilità e o agibilità.

(R.D. 1265/34)

(06) - alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita

Ai fini di una migliore collocazione sul mercato, è possibile scindere l'unità immobiliare sita in Partanna in due lotti distinti;

tale condizione vale anche per l'unità immobiliare sita a Montevago:

pertanto le relative stime verranno esplicitate in fascicoli separati.

(07) - alla individuazione dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Alla data dei sopralluoghi, gli immobili oggetto di pignoramento, innanzi descritti, non erano occupati da terzi.

(08) - all'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico

Per quanto a conoscenza della CTU non sussistono convenzioni e provvedimenti specifici riferibili al quesito

(09) - alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Su detto quesito si è ampiamente risposto nei punti precedenti

(10) - in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/2003 e successive, dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti

In merito alla sanabilità, relativa all'unità immobiliare sita in Montevago può affermarsi che la stessa è comunque possibile ottenerla ai sensi ex art.37 comma 4° del T.U. 380/2001 in quanto sussistono le condizioni della doppia conformità relativi ai lavori abusivi realizzati.

(11) - Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni

In sede di stima dei 4 lotti previsti, la cui redazione viene eseguita in fascicoli separati, verranno dettagliatamente descritti gli oneri relativi alle decurtazioni da applicare al valore di mercato.

Il decreto di pignoramento promosso dalla Banca di Credito Cooperativo del Belice soc. Coop. a r.l. con sede in Partanna nei confronti degli esecutati ha acquisito valenza esecutiva.

(12) - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

I cespiti pignorati sono riferibili a fabbricati urbani e pertanto non sussistono atti specifici di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

(13) - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Per quanto a conoscenza della CTU non sussistono convenzioni e provvedimenti specifici riferibili al quesito.

(14) - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge.

Per quanto a conoscenza della CTU non sussistono convenzioni e provvedimenti specifici riferibili al quesito.

(15) - Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario

Iscrizioni Pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- Ipoteca volontaria iscritta a Trapani il 20 maggio 2004 al nn.16128/2901 a favore della "Banca di Credito Cooperativo del Belice soc. Coop. a r.l." con sede in Partanna, codice fiscale 00647530815.
- Pignoramento immobiliare trascritto a Trapani il 20 marzo 2012 ai nn.6050/4941, in virtù di provvedimento del Tribunale di Sciacca del 30 dicembre 2011, a favore della "Banca di Credito Cooperativo del Belice soc. Coop." con sede in Partanna, codice fiscale 00647530815.

- Ipoteca volontaria iscritta ad Agrigento il 19 maggio 2004 ai nn.12371/2353 a favore della "Banca di Credito Cooperativo del Belice soc. Coop. a r.l." con sede in Partanna, codice fiscale 00647530815.
- Ipoteca legale iscritta ad Agrigento il 23 settembre 2008 ai nn.24528/4395 a favore della Serit Sicilia SpA, con sede in Agrigento, codice fiscale 04739330829:
- Ipoteca giudiziale iscritta ad Agrigento il 7 aprile 2011 ai nn.7728/1000 a favore della Banca Popolare di Sondrio Soc.Coop.P.A. con sede in Sondrio, codice fiscale 00053810149.
- Pignoramento Immobiliare trascritto ad Agrigento il 21 marzo 2012 ai nn.6922/5872, in virtù di provvedimento del Tribunale di Sciacca del 30 dicembre 2011, a favore della "Banca di Credito Cooperativo del Belice soc. Coop." con sede in Partanna, codice fiscale 00647530815.

(16) - Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

Per quanto a conoscenza della CTU non sussistono convenzioni e provvedimenti specifici riferibili al quesito.

(17) - Eventuali cause in corso

Per quanto a conoscenza della CTU non esistono altre cause in corso nei confronti degli esecutati.

Per come detto, le stime economiche relative ai 4 lotti previsti, vengono redatte in fascicoli separati e fanno parte integrante della presente relazione.

Il quanto ad espletamento dell'incarico ricevuto, lo scrivente CTU, ringrazia per la fiducia accordata.

Alessandria della Rocca, 24.03.2013

Il CTU:

(Dott. Arch. Domenico Scaglione)

Domenico Scaglione

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- 00_ PERIZIA GENERALE
- 01_ STIMA LOTTO N.01
- 02_ STIMA LOTTO N.02
- 03_ STIMA LOTTO N.03
- 04_ STIMA LOTTO N.04
- 05_ DISEGNI DELIMITAZIONE LOTTI
- 06_ DISEGNI MONTEVAGO
- 07_ DISEGNI PARTANNA
- 08_ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA MONTEVAGO
- 09_ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PARTANNA
- 10_ DOCUMENTI CATASTALI PARTANNA
- 11_ DOCUMENTI MONTEVAGO
- 12_ DOCUMENTI CATASTALI MONTEVAGO
- 13_ COMUNICAZIONI ALLE PARTI
- 14_ BOZZA BANDO DI VENDITA
- 15_ ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DELLE COMPETENZE

Il CTU:

(Dott. Arch. Domenico Scaglione)

Domenico Scaglione

Originale

Dott.Arch. Domenico Scaglione
Via Fanini,62
Alessandria della Rocca
Tel/Fax: 0922 981864
domenico.scaglione@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI SCIACCA
Esecuzioni Immobiliari
Proc. n. 67/11 R.G.E

Il Giudice dell'esecuzione: Dott. ssa. Maria Cristina Sala

GIUDIZIO PROMOSSO DA

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BELICE - PARTANNA

CONTRO

Titolo:

Atto di pignoramento immobiliare del 19.12.2011

n. 67/11 R.ES IMM. (reso esecutivo)

CTU - Arch. Domenico Scaglione

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
LOTTO N. 01
STIMA ECONOMICA

Valutazione complessiva del Lotto n. 01

Descrizione dell'immobile:

(A) - Comune di Partanna

- Ubicazione:

L'unità immobiliare da stimare è ubicata nel Comune di Partanna (Tp) in zona urbana centrale con accesso dalla Via Caprera e Vicolo Di Vita.

- Dati catastali:

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Partanna (Tp) come segue:

1) - foglio di mappa n. 35 - particella n. 1036/sub 10 - piano 1° - cat. A/4 - classe 6 - vani 4,5
rendita catastale € 162,68 - Via Caprera, civico n.39 (attuale)

intestate in parti uguali ed indivise ed in regime di separazione dei beni, ai coniugi

...

...

- Provenienza:

Dall'esame della documentazione prodotta e da quella presente agli atti, risulta che:

L'immobile sopra identificato è pervenuto agli esecutati, per la quota di 500/1000 ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni

- 1/2 indiviso al ...

questo bene di natura personale, per acquisto fattone in forza dell'atto di donazione ai rogiti del Notaio P.Ferraro del 20 febbraio 1992, trascritto a Trapani il 29 febbraio 1992 al nn.4761/4102 da potere della signora Tortorici Caterina nata 23 febbraio 1932, alla quale, la stessa quota pari ad un mezzo indiviso era pervenuta in forza delle successioni, sopra citate in morte di La Rosa Vita, La Rosa Antonina e Tortorici Antonino Giovanni.

- 1/2 indiviso alla ...

per acquisto fattone, in regime di separazione dei beni, con atto ai rogiti del Notaio P.Ferraro del 6 febbraio 1992, trascritto a Trapani il 29 febbraio 1992 al nn.4759/4100 da potere delle signore Tortorici Dariana Vita nata a Castelvetrano il 13 ottobre 1968 e Tortorici Nuccia nata a Castelvetrano il 23 gennaio 1974;

stesso 1/2 indiviso era pervenuto alle predette signore Tortorici in forza dei seguenti titoli:

successione in morte di La Rosa Vita deceduta in data 25 marzo 1981 (denuncia di successione n.521 vol.155 presentata all'Ufficio registro di Castelvetrano il 22 novembre 1981);

successione in morte di La Rosa Antonina deceduta il 20 aprile 1985 (denuncia di successione n.747 vol.131 presentata all'Ufficio Registro di Sciacca il 19 ottobre 1985);

successione in morte di Tortorici Antonino Giovanni deceduta il 31 maggio 1987 (denuncia di successione n.909 vol.133 presentata all'Ufficio Registro di Sciacca)

- Descrizione dell'immobile

Treatasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione, con accesso autonomo dalla Via Caprera civico attuale n. 39 ed è inserito in un contesto urbano di tipo storico in zona abbastanza centrale.

Piano primo: (cfr. particella n. 1036 sub 10) è direttamente accessibile dalla Via Caprera civico n. 39 (attuale) tramite un cortile interno e si compone di otto locali di cui due prospettano anche in un vano luce interno scoperto:

occupa una:

Su = mq. 98,10 (superficie utile)

Hm = ml. 3,70 (altezza utile media)

- Caratteristiche strutturali:

- le fondazioni vista la vetustà dell'immobile, si presumono essere di tipo continuo in muratura a sacco;
- le muraure perimetrali in elevazione sono state realizzate in conci di tufo dello spessore di 30 cm.: non è stato possibile verificare la presenza di cordoli;
- i tramezzi interni dello spessore di cm. 10 circa sono stati realizzati in blocchetti di laterizio;
- i solai sovrastanti sono stati realizzati in latero-cemento;

Da una sommaria ricognizione, si evidenziano segni di dissesti strutturali che interessano scollimento di muraure.

Rifiniture:

- le pareti dei vani sono ricoperti da carte da parati in gran parte scollate e che mettono in evidenza gli intonaci sottostanti con chiare tracce abbastanza vistose di umidità;
- i pavimenti dei vani nn. 4,5,6,7 che prospettano sul vicolo Di Vita sono in marmette di cemento in buono stato di conservazione, mentre i rimanenti vani mantengono gli originali pavimenti d'epoca utilizzati negli anni 40 del secolo scorso, anch'essi in buono stato di conservazione;
- gli infissi sia esterni che interni sono realizzati in legno secondo la tradizione locale e si presentano ancora abbastanza integri ma necessitano di manutenzione abbastanza approfondita.
- Il vano n. 7 destinato a servizio igienico presenta un rivestimento perimetrale in piastrelle di ceramica bianca alto mt. 1,80 in buono stato di conservazione come anche i pezzi sanitari installati.
- Il vano n. 6 destinato a cucina presenta un rivestimento perimetrale su due pareti in piastrelle di ceramica bianca alto mt. 1,80 in buono stato di conservazione: si nota l'assenza di fori di ventilazione, pertanto si rileva la non conformità alle norme di sicurezza in materia di impianti a gas per come novellato dalla norma UNI 7129 - 2/2008.

Impianti:

l'impianto elettrico e idrico sono del tipo sotto traccia molto elementari e del tutto inaffidabili e pertanto se ne dichiara la non conformità.

Non è presente impianto di riscaldamento di nessun genere.

Manutenzione:

Per quanto si è potuto constatare nel corso del sopralluogo effettuato ed in considerazione anche della vetustà dell'immobile, lo stato di conservazione interno e da considerare non buono mentre quello esterno, risulta essere abbastanza buono.

Dotazioni condominiali:

Non vi sono dotazioni condominiali.

studio professionale medico a servizio dell'esecutata Dott.ssa Tigrì Giovanna.

Criterio di Stima:

I dati tecnici relativi alle superfici dell'unità immobiliare sono stati desunti dalla redazione delle planimetrie rilevate in sede di sopralluogo.

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto **comparativo diretto**, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione con beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

I criteri applicati, quindi, sono:

- **Stima sintetico-comparativa** basata sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.
- **Stima sintetico-comparativa** a vista dell'intero corpo.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Fonti di informazione:

- Agenzia del Territorio di Trapani; Osservatorio mercato immobiliare (OMI)
- Ufficio Tecnico del Comune di Partanna, Settore Urbanistica.
- Agenzie immobiliari libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari similari.
-

Determinazione della superficie commerciale del Lotto:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. (cfr. ex legge 392/1978)

La superficie è calcolata considerando le seguenti quote parte delle pareti: 100% per le tramezzature interne e 50% per le mura perimetrali esterne.

Di seguito si riporta lo schema adottato per la determinazione della superficie commerciale:

descrizione	superficie lorda (mq)	coefficienti di ponderazione	superficie commerciale (mq)
Vani e accessori diretti	130,90	100%	130,90
Balconi	2,20	10%	0,22

Sommano (mq)	131,12
--------------	---------------

Calcolo del Coefficiente di Apprezzamento/Deprezzamento

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario residenziale rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.

Tale valore viene determinato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Stima del Valore di Mercato del lotto

Valore di mercato unitario residenziale rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata la U.I.	(€/mq) 850,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento stimato	0,80
Valore di mercato unitario residenziale ponderato	(€/mq) 680,00

Riepilogo superficie complessiva	(mq) 131,12
VALORE DI MERCATO	€ 89.161,60

Prezzo a Base d'Asta del Lotto nelle condizioni attuali in cui si trova:

in c.t.

€ 89.150,00

Pertanto questa CTU determina in **€ 89.150,00**

diconsi: (*euro ottantanovemilacentocinquanta/00*)

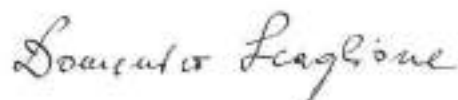
il più probabile valore venale attribuibile all'immobile urbano di cui alla superiore descrizione

Il quanto ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alessandria della Rocca, 24.03.2013

Il CTU:

(Dott. Arch. Domenico Scaglione)



TRIBUNALE DI SCIACCA
Esecuzioni Immobiliari
Proc. n. 67/11 R.G.E

Il Giudice dell'esecuzione: Dott. ssa. Maria Cristina Sala

GIUDIZIO PROMOSSO DA

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BELICE - PARTANNA

CONTRO

Titolo:

Atto di pignoramento immobiliare del 19.12.2011

n. 67/11 R.ES IMM. (reso esecutivo)

CTU - Arch. Domenico Scaglione

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
LOTTO N. 02
STIMA ECONOMICA

Valutazione complessiva del Lotto n. 02

Descrizione dell'immobile:

Comune di Partanna

- Ubicazione:

L'unità immobiliare da stimare è ubicata nel Comune di Partanna (Tp) in zona urbana centrale con accesso dal Vicolo Di Vita.

- Dati catastali:

L'unità immobiliare è distinta in 2 subaltri, attualmente censiti al NCEU del Comune di Partanna (Tp) con le seguenti identificazioni:

1) - foglio di mappa n. 35 - particella n. 1036/sub 7 - piano T - cat. C/6 - classe 1 - mq. 16,00 -rendita catastale €. 34,71 - Vicolo Di Vita , civico n.19/20 (attuale)

2) - foglio di mappa n. 35 - particella n. 1036/sub 8 - piano T - cat. C/6 - classe 3 - mq. 23,00

rendita catastale €. 67,71 - Vicolo Di Vita , civico n.19/20 (attuale)

intestate in parti uguali ed indivise ed in regime di separazione dei beni, ai coniugi

- Provenienze:

Dall'esame della documentazione prodotta e da quella presente agli atti, risulta che:

L'immobile sopra identificato è pervenuto agli esecutori, per la quota di 500/1000 ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni:

- 1/2 indiviso a

quale bene di natura personale, per acquisto fattone in forza dell'atto di donazione ai rogiti del Notaio P.Ferraro del 20 febbraio 1992, trascritto a Trapani il 29 febbraio 1992 ai nn.4761/4102 da potere della signora Tortorici Caterina nata 23 febbraio 1932, alla quale, la stessa quota pari ad un mezzo indiviso era pervenuta in forza delle successioni, sopra citate in morte di La Rosa Vita, La Rosa Antonina e Tortorici Antonino Giovanni.

- 1/2 indiviso b

per acquisto fattone, in regime di separazione dei beni, con atto ai rogiti del Notaio P.Ferraro del 6 febbraio 1992, trascritto a Trapani il 29 febbraio 1992 ai nn.4759/4100 da potere delle signore Tortorici Dariana Vita nata a Castelvetrano il 13 ottobre 1968 e Tortorici Nuccia nata a Castelvetrano il 23 gennaio 1974;

stesso 1/2 indiviso era pervenuto alle predette signore Tortorici in forza dei seguenti titoli:

successione in morte di La Rosa Vita deceduta in data 25 marzo 1981 (denuncia di successione n.521 voi.155 presentata all'Ufficio registro di Castelvetrano il 22 novembre 1981);

successione in morte di La Rosa Antonina deceduta il 20 aprile 1985 (denuncia di successione n.747 voi.131 presentata all'Ufficio Registro di Sciacca il 19 ottobre 1985);

successione in morte di Tortorici Antonino Giovanni deceduta il 31 maggio 1987 (denuncia di successione n.909 voi.133 presentata all'Ufficio Registro di Sciacca)

- Descrizione dell'immobile

Trattasi di unità immobiliare in parte adibita a civile abitazione, con accesso autonomo dalla Via Caprera civico attuale n. 39 e Vicolo Di Vita civico attuale nn. 19/20 ed è inserito in un contesto urbano di tipo storico in zona abbastanza centrale.

Piano terra: (cfr. particella n. 1036 sub 7 e 8) è direttamente accessibile dal Vicolo Di Vita dai civici nn. 19 e 20 (attuali) e si compone di tre locali di cui due prospettano anche in un vano luce interno scoperto:

occupa una:

Su = mq. 67,05 (superficie utile)

Hm = ml. 3,20 (altezza utile media)

La superficie commerciale verrà computata in sede di stima:

Caratteristiche strutturali:

- le fondazioni vista la vetustà dell'immobile, si presumono essere di tipo continuo in muratura a sacco;
- le murature perimetrali e intermedie in elevazione sono realizzate in conci di tufo e parziali cordoli;
- i solai per i vani 1 e 2 sono in latero-cemento mentre per il vano 3 è realizzato con volta a botte;

Da una sommaria ricognizione, si evidenziano segni di dissesti strutturali che interessano scollamento di murature,

Rifiniture:

- i vani nn. 1 e 2 mancano degli intonaci, mentre il vano n. 3 presenta ancora quelli originali in malta di calce molto degradati;
- i pavimenti sono in battuto cementizio
- gli infissi esterni sono in legno ancora in buono stato, mentre quelli interni sono del tutto inutilizzabili;

Impianti:

L'impianto elettrico e idrico sono del tipo a distribuzione esterna molto elementari e del tutto inaffidabili e pertanto se ne dichiara la non conformità.

Non è presente impianto di riscaldamento di nessun genere.

Manutenzione:

Per quanto si è potuto constatare nel corso del sopralluogo effettuato ed in considerazione anche della vetustà dell'immobile, lo stato di conservazione interno è da considerare decisamente non buono mentre quello esterno risulta essere abbastanza buono.

Dotazioni condominiali:

Non vi sono dotazioni condominiali.

Criterio di Stima:

I dati tecnici relativi alle superfici dell'unità immobiliare sono stati desunti dalla redazione delle planimetrie rilevate in sede di sopralluogo.

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto **comparativo diretto**, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione con beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

I criteri applicati, quindi, sono:

- **Stima sintetico-comparativa** basata sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.
- **Stima sintetico-comparativa** a vista dell'intero corpo.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Fonti di Informazione:

- Agenzia del Territorio di Trapani: Osservatorio mercato immobiliare (OMI)
- Ufficio Tecnico del Comune di Partanna, Settore Urbanistica.
- Agenzie immobiliari libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari simili.

Determinazione della superficie commerciale del Lotto:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. (cfr. ex legge 392/1978)

La superficie è calcolata considerando le seguenti quote parte delle pareti: 100% per le tramezzature interne e 50% per le mura perimetrali esterne.

descrizione	superficie lorda (mq)	coefficienti di ponderazione	superficie commerciale (mq)
Vani e accessori diretti	87,60	100%	87,60

Sommano (mq)	87,60
--------------	--------------

Calcolo del Coefficiente di Apprezzamento/Deprezzamento

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario residenziale rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.

Tale valore viene determinato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Stima del Valore di Mercato del lotto

Valore di mercato unitario residenziale rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata la U.I.	(€/mq) 850,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento stimato	0,75
Valore di mercato unitario residenziale ponderato	(€/mq) 637,50

Riepilogo superficie complessiva	(mq) 87,60
VALORE DI MERCATO	€. 55.845,00

Prezzo a Base d'Asta del Lotto nelle condizioni attuali in cui si trova:

In c.t.

€. 55.845,00

Pertanto questa CTU determina in **€. 55.845,00**

diconsi: (*euro cinquantacinquemilaottocentoquarantacinque/00*)

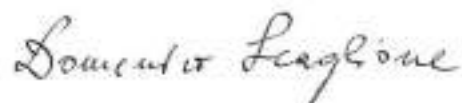
il più probabile valore venale attribuibile all'immobile urbano di cui alla superiore descrizione

Il quanto ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alessandria della Rocca, 24.03.2013

Il CTU:

(Dott. Arch. Domenico Scaglione)



TRIBUNALE DI SCIACCA
Esecuzioni Immobiliari
Proc. n. 67/11 R.G.E

Il Giudice dell'esecuzione: Dott. ssa. Maria Cristina Sala

GIUDIZIO PROMOSSO DA

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BELICE - PARTANNA

CONTRO

Titolo:

Atto di pignoramento immobiliare del 19.12.2011

n. 67/11 R.ES IMM. (reso esecutivo)

CTU - Arch. Domenico Scaglione

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
LOTTO N. 03
STIMA ECONOMICA

Valutazione complessiva del Lotto n. 03

Descrizione dell'immobile:

Comune di Montevago

- Ubicazione:

L'unità immobiliare da stimare è ubicata nel Comune di Montevago (Ag) in zona urbana centrale con accesso dalla Piazza Listz civico n. 23 e retrostante Via Beethoven.

- Dati catastali:

L'unità immobiliare da qui è attualmente censita al NCEU del Comune di Montevago (Ag) con la seguente identificazione:

foglio di mappa n. 13 – particella n. 1265 – piano T-1 – cat. A/2 – vani 7 – rendita catastale € 415,75

in proprietà esclusiva del

- Provenienza:

Dall'esame della documentazione prodotta e da quella presente agli atti, risulta che:

l'immobile sopra identificato è pervenuto all'esecutato per acquisto fattone in regime di separazione dei beni, con atto di vendita ai rogiti del Notaio F. Palermo del 1° febbraio 2000, trascritto ad Agrigento il 1° marzo 2000 al nn.3408/2883 da potere dei signori Gioia Maria nata il 22 novembre 1927, Giametta Salvatore nato il 1° gennaio 1953 e Giametta Antonino nato il 6 novembre 1957; ai predetti signori lo stesso immobile era pervenuto in forza dei seguenti titoli:

alla sola signora Gioia Maria, per 6/12 indivisi per costruzione fattane sul lotto edificatorio n.14 del comparto B/24, assegnatole dal Comune di Montevago in data 19 gennaio 1977, in sostituzione di altro immobile distrutto dal sisma del 1968;

alla signora Gioia Maria e ai figli di costei Giametta Salvatore e Giametta Antonino, per 2/12 indivisi ciascuno, per successione legittima in morte del rispettivo marito e padre Giametta Giuseppe deceduto il 9 febbraio 1999 (denuncia di successione n.876 vol.145 presentata all'Ufficio Registro di Sciacca); al predetto Giametta Giuseppe la quota restita era pervenuta per costruzione fattane sul lotto edificatorio n.14, come sopra detto assegnato.

- Descrizione dell'immobile

Traitasi di unità immobiliare in parte adibita a civile abitazione, con accesso autonomo dalla Piazza Listz civico n. 23 e retrostante Via Beethoven ed è inserito in un contesto urbano mediamente centrale e ben servito di servizi sia di tipo amministrativo che commerciale.

Il fabbricato è unito a schiera con quelli confinanti, simili per tipologia e numero di piani, con i quali forma un aggregato urbano continuo prospiciente, per come detto su Piazza Listz.

Piano terra: (cf. particella n. 1265 fg. n. 13) si compone di

- un vano scala che collega il primo piano;
- di sostanziali 6 vani adibiti attualmente a civile abitazione;
- di due pertinenze esterne prospicienti la Piazza Listz e la Via Beethoven;

Su = mq. 170,30 (superficie utile)

Hm = ml. 2,80 (altezza utile media)

Caratteristiche strutturali:

- il fabbricato è stato realizzato con struttura portante intelaiata in c.a. secondo il progetto che fu presentato al Comune di Montevago al fine dell'ottenimento del contributo relativo alla ricostruzione a seguito di l'evento sismico;
- le murature perimetrali e intermedie in elevazione sono realizzate in laterizio e debitamente intonacati;
- i solai sono stati realizzati in latero-cemento;
- Da una sommaria ricognizione, non si evidenziano segni di dissesti strutturali;

Rifiniture:

- I vani sono rifiniti al civile ed in buono stato di conservazione;
- I pavimenti sono in parte realizzati in parquet di legno e i rimanenti in ceramica in buono stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in legno ancora in buono stato di conservazione e parte in lamiera metallica, mentre quelli interni sono in legno anch'essi in buono stato;

Impianti:

l'impianto elettrico e idrico e fognario sono del tipo sotto traccia e non presentano problemi rilevabili.
E' presente un piccolo impianto di riscaldamento tramite stufa alimentata a pellet.

Manutenzione:

Per quanto si è potuto constatare nel corso del sopralluogo effettuato lo stato di conservazione interno e da considerare decisamente buono mentre quello esterno presenta qualche problema che verrà appresso meglio evidenziato.

Dotazioni condominiali:

Non vi sono dotazioni condominiali.

Destinazione d'uso attuale:

Civile abitazione del nucleo familiare degli esecutari

Criterio di Stima:

I dati tecnici relativi alle superfici dell'unità immobiliare sono stati desunti dalla redazione delle planimetrie rilevate in sede di sopralluogo.

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto **comparativo diretto**, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione con beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

I criteri applicati, quindi, sono:

- **Stima sintetico-comparativa** basata sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.
- **Stima sintetico-comparativa** a vista dell'intero corpo.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Fonti di Informazione:

- Agenzia del Territorio di Agrigento: Osservatorio mercato immobiliare (OMI)
- Ufficio Tecnico del Comune di Montevago, Settore Urbanistica.
- Agenzie immobiliari libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari similari.

Determinazione della superficie commerciale del Lotto:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. (cfr. ex legge 392/1978)

La superficie è calcolata considerando le seguenti quote parte delle pareti: 100% per le tramezzature interne e 50% per le mura perimetrali esterne.

Di seguito si riporta lo schema adottato per la determinazione della superficie commerciale:

descrizione	superficie lorda (mq)	coefficienti di ponderazione	superficie commerciale (mq)
Vani e accessori diretti	116,55	100%	116,55
Verande/giardino	63,90	35%	22,35
Vano luce	10,50	25%	2,60

Sommano (mq)	141,50
--------------	---------------

Calcolo del Coefficiente di Apprezzamento/Deprezzamento

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario residenziale rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.

Tale valore viene determinato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Stima del Valore di Mercato del lotto

Valore di mercato unitario residenziale rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata la U.I.	(€/mq) 550,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento stimato	0,95
Valore di mercato unitario residenziale ponderato	(€/mq) 522,50
Riepilogo superficie complessiva	(mq) 141,50
VALORE DI MERCATO	€. 73.933,75

Adeguamenti e Correzioni della stima

Il valore di mercato così determinato deve essere adeguato/corretto in base alle seguenti ipotesi:

Opere di separazione delle reti idriche, fognarie ed elettriche comprensivi di oneri amministrativi:	€ 1.500,00
Altre spese	
Oneri concessori pratica di sanatoria ai sensi del T.U n. 380/2001	€ 2.500,00
Pratica accatastamento opere abusive	€ 750,00
Totale adeguamenti e correzioni	€ 4.750,00

Prezzo a Base d'Asta del Lotto

Valore di mercato:	€ 73.933,75
Totale adeguamenti e correzioni:	€ 4.750,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 69.183,75
Base d'asta in c.t.	€ 69.150,00

Pertanto questa CTU determina in **€ 69.150,00**

diconsi: (euro sessantanovemilacentocinquanta/00)

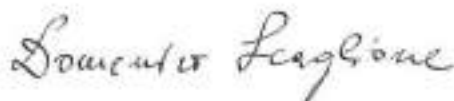
il più probabile valore venale attribuibile all'immobile urbano di cui alla superiore descrizione.

Il quanto ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alessandria della Rocca, 24.03.2013

Il CTU:

(Dott. Arch. Domenico Scaglione)



Originale

Dott.Arch. Domenico Scaglione
Via Farini,62
Alessandria della Rocca
Tel/Fax: 0922 98964
domenico.scaglione@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI SCIACCA
Esecuzioni Immobiliari
Proc. n. 67/11 R.G.E

Il Giudice dell'esecuzione: Dott. ssa. Maria Cristina Sala

GIUDIZIO PROMOSSO DA

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BELICE - PARTANNA

CONTRO

Titolo:

Atto di pignoramento immobiliare del 19.12.2011

n. 67/11 R.ES IMM. (reso esecutivo)

CTU - Arch. Domenico Scaglione

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
LOTTO N. 04
STIMA ECONOMICA

Valutazione complessiva del Lotto n. 04

Descrizione dell'immobile:

Comune di Montevago

- Ubicazione:

L'unità immobiliare da stimare è ubicata nel Comune di Montevago (Ag) in zona urbana centrale con accesso dalla Piazza Listz civico n. 23 e retrostante Via Beethoven.

- Dati catastali:

L'unità immobiliare da stimare è attualmente iscritta al NCEU del Comune di Montevago (Ag) con la seguente identificazione:

foglio di mappa n. 13 – particella n. 1265 – piano T-1 – cat. A/2 – vani 7 – rendita catastale € 415,75

in proprietà esclusiva del

- Provenienza:

Dall'esame della documentazione prodotta e da quella presente agli atti, risulta che:

l'immobile sopra identificato è pervenuto all'esecutato per acquisto fattone in regime di separazione dei beni, con atto di vendita ai rogiti del Notaio F. Palermo del 1° febbraio 2000, trascritto ad Agrigento il 1° marzo 2000 al nn.3408/2893 da potere dei signori Gioia Maria nata il 22 novembre 1927, Giametta Salvatore nato il 1° gennaio 1953 e Giametta Antonino nato il 6 novembre 1957; ai predetti signori lo stesso immobile era pervenuto in forza dei seguenti titoli:

alla sola signora Gioia Maria, per 6/12 indivisi per costruzione fattane sul lotto edificatorio n.14 del comparto B/24, assegnatole dal Comune di Montevago in data 19 gennaio 1977, in sostituzione di altro immobile distrutto dal sisma del 1968;

alla signora Gioia Maria e ai figli di costei Giametta Salvatore e Giametta Antonino, per 2/12 indivisi ciascuno, per successione legittima in morte del rispettivo marito e padre Giametta Giuseppe deceduto il 9 febbraio 1999 (denuncia di successione n.876 vol.145 presentata all'Ufficio Registro di Sciacca); al predetto Giametta Giuseppe la quota relicta era pervenuta per costruzione fattane sul lotto edificatorio n.14, come sopra detto assegnato.

- Descrizione dell'immobile

Traffasi di unità immobiliare in parte adibita a civile abitazione, con accesso autonomo dalla Piazza Listz civico n. 23 e retrostante Via Beethoven ed è inserito in un contesto urbano mediamente centrale e ben servito di servizi sia di tipo amministrativo che commerciale.

Il fabbricato è unito a schiera con quelli confinanti, simili per tipologia e numero di piani, con i quali forma un aggregato urbano continuo prospiciente, per come detto su Piazza Listz.

Piano primo: (cfr. *particella n. 1036 sub 10*) è direttamente accessibile dalla Piazza Listz civico n. 21 tramite il vano scala ivi prospiciente:

occupa una:

Su = mq. 132,70 (superficie utile)

Hm = ml. 2,80 (altezza utile media)

La superficie commerciale verrà computata in sede di stima:

Caratteristiche strutturali:

valgono le considerazioni espresse per il piano terra:

la copertura è del tipo piano opportunamente impermeabilizzato.

Rifiniture:

alcuni infissi esterni realizzati in legno presentano problemi di manutenzione mentre quelli in alluminio anodizzato sono in ottimo stato:

quelli interni sempre in legno sono in buone condizioni;

i pavimenti dei vani sono in marmette di cemento a scaglie levigate in buono stato;

la tinteggiatura delle pareti interne dei vani sono in buono stato;

il vano scala è ben rifinito e tinteggiato; le pedate e le alzate dei gradini sono rivestiti in marmo e la ringhiera è in alluminio anodizzato;

il servizio igienico è ben rifinito e accessorizzato;

esternamente i frontolini e gli intradossi del cornicione di coronamento e dei balconi presentano notevoli scrostamenti con messa a nudo dei ferri di armatura, e pertanto necessitano di opportuni lavori di ripristino del copri ferro, come pure il manto di pavimentazione dei balconi:

i prospetti esterni, a meno dei lavori di ripristino sopra menzionati, si presentano in buono stato.

Impianti :

l'impianto elettrico e idrico e fognario sono del tipo sotto traccia e non presentano problemi rilevabili.

Per l'impianto elettrico non è stato possibile accertarne la conformità alle norme di sicurezza vigenti.

Manutenzione:

Per quanto si è potuto constatare nel corso del sopralluogo effettuato lo stato di conservazione interno e da considerare decisamente buono mentre quello esterno presenta qualche problema per come sopra evidenziato..

Destinazione d'uso attuale:

studio professionale medico a servizio dell'esecutata Dott.ssa Tigrì Giovanna.

Criterio di Stima:

I dati tecnici relativi alle superfici dell'unità immobiliare sono stati desunti dalla redazione delle planimetrie rilevate in sede di sopralluogo.

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto **comparativo diretto**, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione con beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

I criteri applicati, quindi, sono:

- **Stima sintetico-comparativa** basata sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.
- **Stima sintetico-comparativa** a vista dell'intero corpo.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Fonti di Informazione:

- Agenzia del Territorio di Agrigento: Osservatorio mercato immobiliare (OMI)
- Ufficio Tecnico del Comune di Montevago, Settore Urbanistica.
- Agenzie immobiliari libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari similari.

Determinazione della superficie commerciale del Lotto:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. (cfr. ex legge 392/1978)

La superficie è calcolata considerando le seguenti quote parte delle pareti: 100% per le tramezzature interne e 50% per le mura perimetrali esterne.

Di seguito si riporta lo schema adottato per la determinazione della superficie commerciale:

descrizione	superficie lorda (mq)	coefficienti di ponderazione	superficie commerciale (mq)
Vani e accessori diretti	118,65	100%	118,65
Verande/giardino	8,40	35%	2,94
Balconi	18,20	10%	1,82
Vano scala	13,50	25%	3,37

Sommano (mq)	126,75
--------------	---------------

Calcolo del Coefficiente di Apprezzamento/Deprezzamento

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contomo tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario residenziale rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.

Tale valore viene determinato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Stima del Valore di Mercato del lotto

Valore di mercato unitario residenziale rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata la U.I.	(€/mq) 550,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento stimato	0,95
Valore di mercato unitario residenziale ponderato	(€/mq) 522,50
Riepilogo superficie complessiva	(mq) 126,75
VALORE DI MERCATO	€. 66.226,85

Adeguamenti e Correzioni della stima

Il valore di mercato così determinato deve essere adeguato/corretto in base alle seguenti ipotesi:

Opere di separazione delle reti idriche, fognarie ed elettriche comprensivi di oneri amministrativi:	€ 1.500,00
Altre spese	
Opere edilizie per rifacimento frontalini del cornicione e dei balconi e relative pavimentazioni:	€ 2.500,00
Oneri concessori pratica di sanatoria ai sensi del T.U n. 380/2001	€ 2.500,00
Pratica accatastamento opere abusive	€ 750,00
Totale adeguamenti e correzioni	€ 7.250,00

Prezzo a Base d'Asta del Lotto

Valore di mercato:	€ 66.226,85
Totale adeguamenti e correzioni:	€ 7.250,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 58.976,85
Base d'asta in c.t.	€ 58.950,00

Pertanto questa CTU determina in **€ 58.950,00**

diconsi: (*euro cinquantottomilanovecentocinquanta/00*)

il più probabile valore venale attribuibile all'immobile urbano di cui alla superiore descrizione

Il quanto ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alessandria della Rocca, 24.03.2013

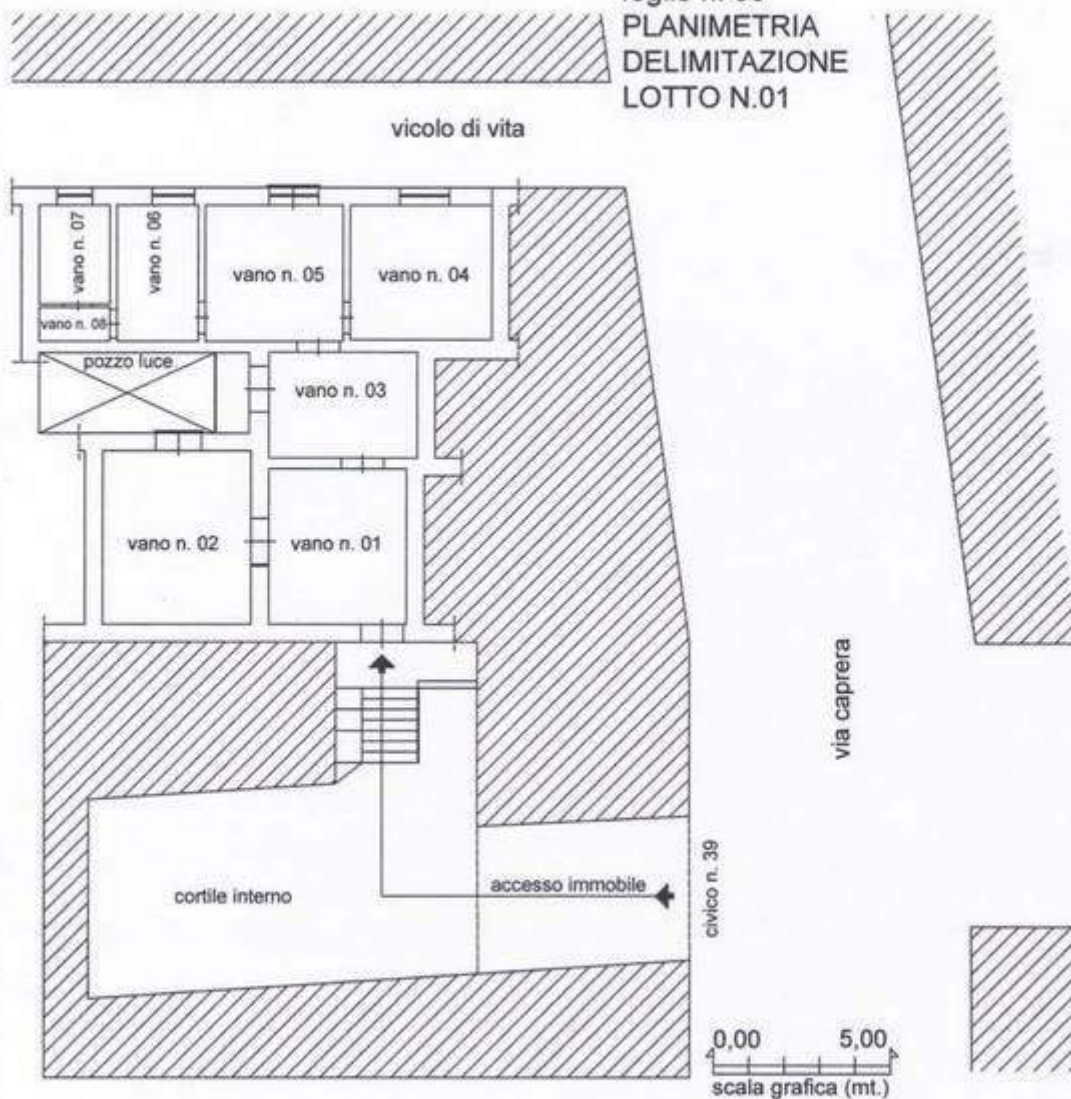
Il CTU:

(Dott. Arch. Domenico Scaglione)

Domenico Scaglione

DISEGNI DELIMITAZIONE PLANIMETRICA DEI LOTTI

Comune di Partanna
foglio n. 35
PLANIMETRIA
DELIMITAZIONE
LOTTO N.01





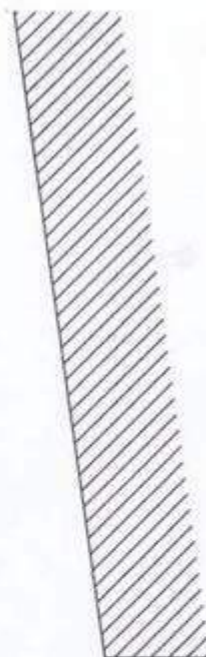
vicolo di vita



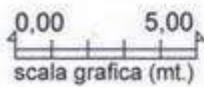
Comune di Partanna
foglio n. 35

PLANIMETRIA
DELIMITAZIONE
LOTTO N.02

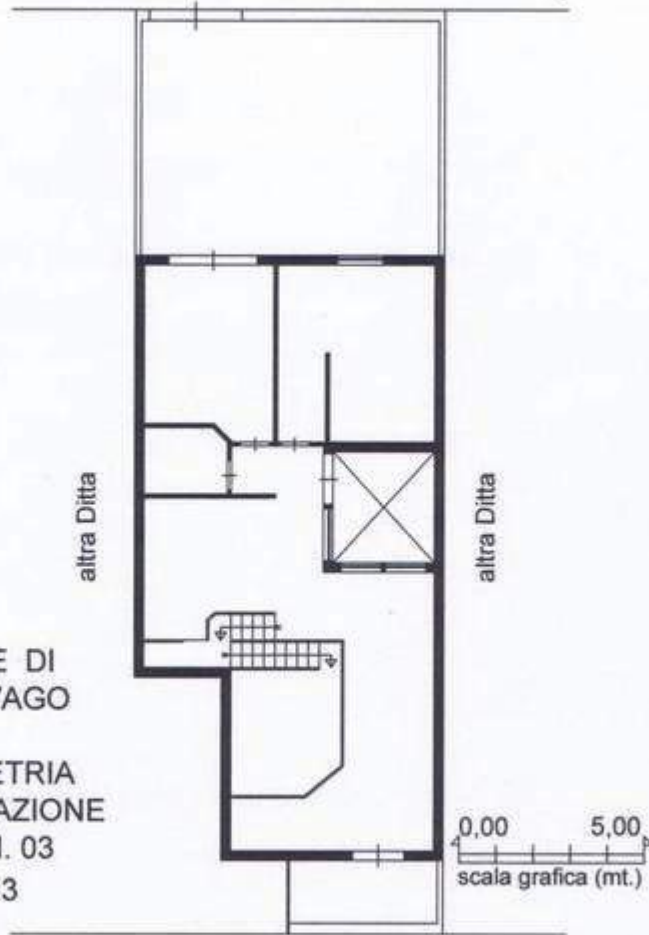
via caprera



civico n. 39



Via Beethoven



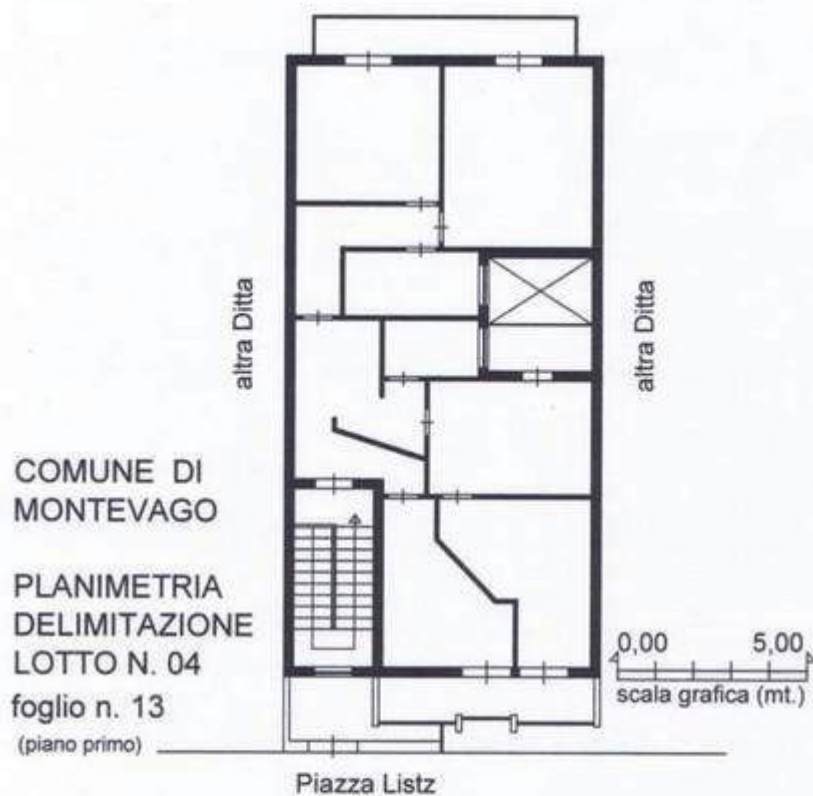
COMUNE DI
MONTEVAGO

PLANIMETRIA
DELIMITAZIONE
LOTTO N. 03

foglio n. 13
(piano terra)

Piazza Listz

Via Beethoven



COMUNE DI
MONTEVAGO

PLANIMETRIA
DELIMITAZIONE
LOTTO N. 04

foglio n. 13
(piano primo)

Piazza Listz

DISEGNI MONTEVAGO

TAVOLA N. AA



COMUNE DI
MONTEVAGO

STRALCIO PLANIMETRICO
ZONA PIAZZA LISTZ

TAVOLA - BB



COMUNE DI
MONTEVAGO

VISTA SATELLITARE
ZONA PIAZZA LISTZ

TAVOLA N. 07

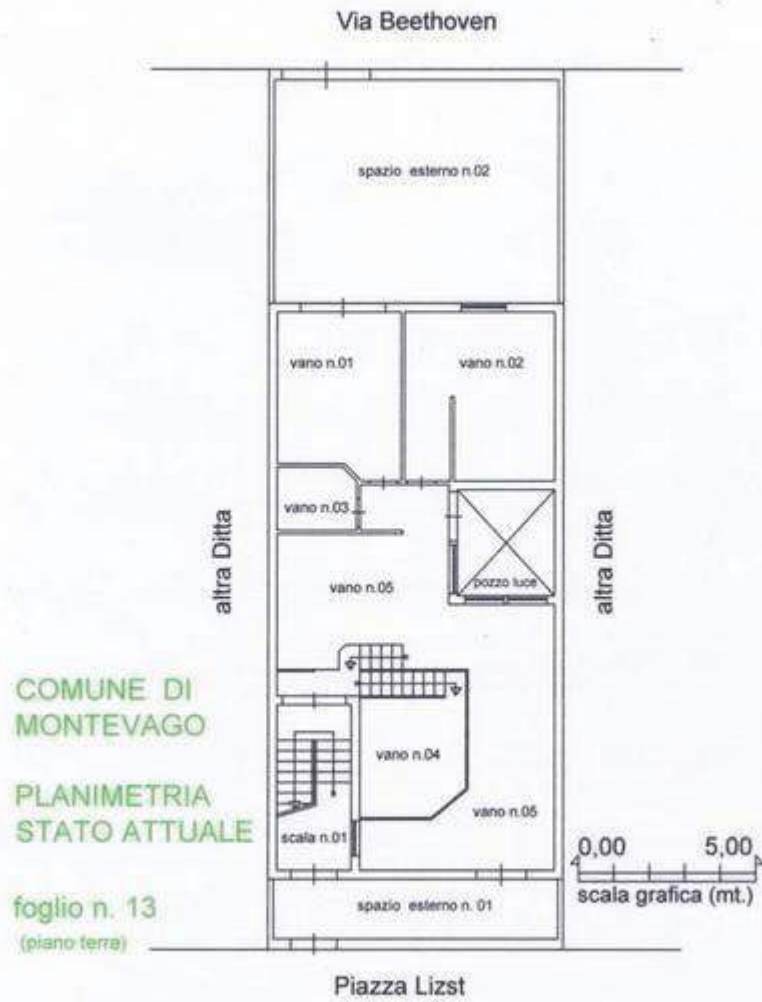


TAVOLA N. 08

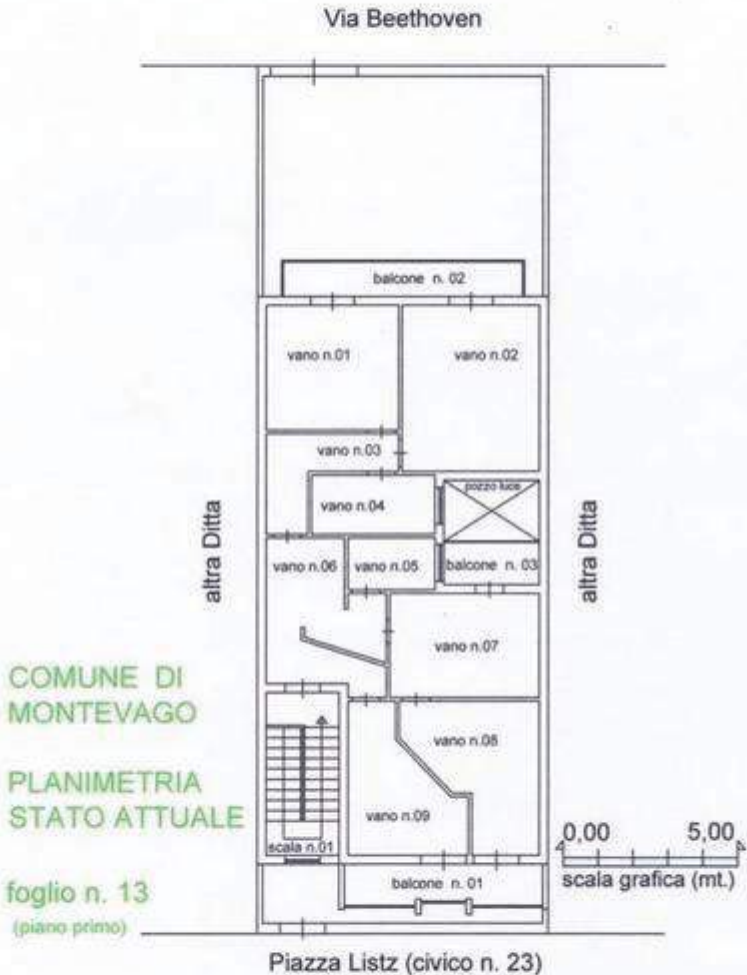
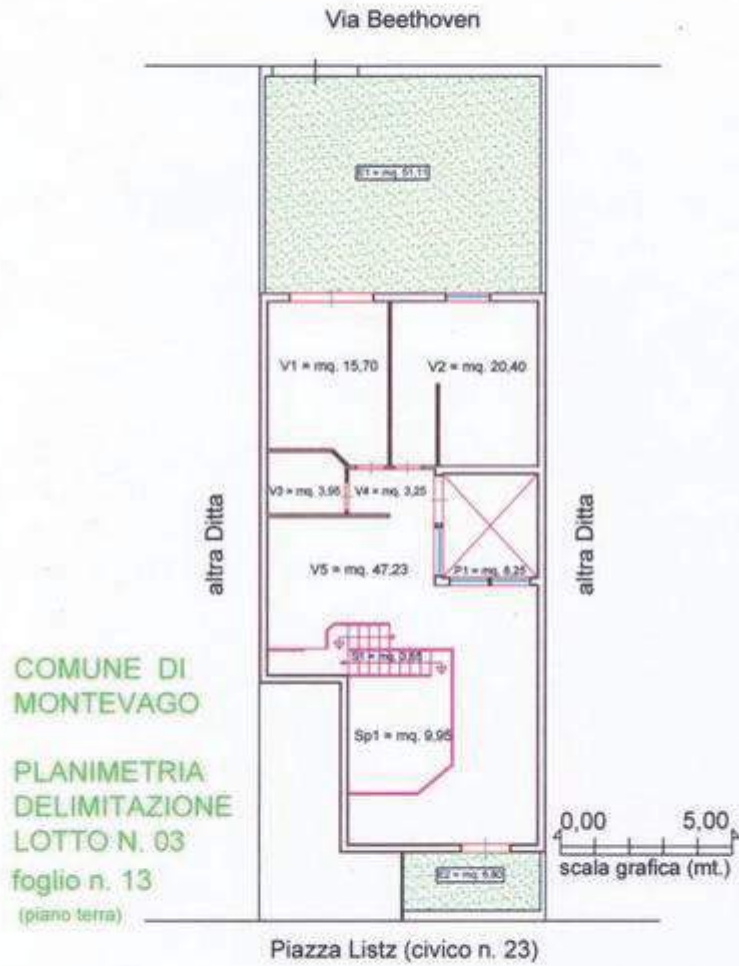


TAVOLA N. 09



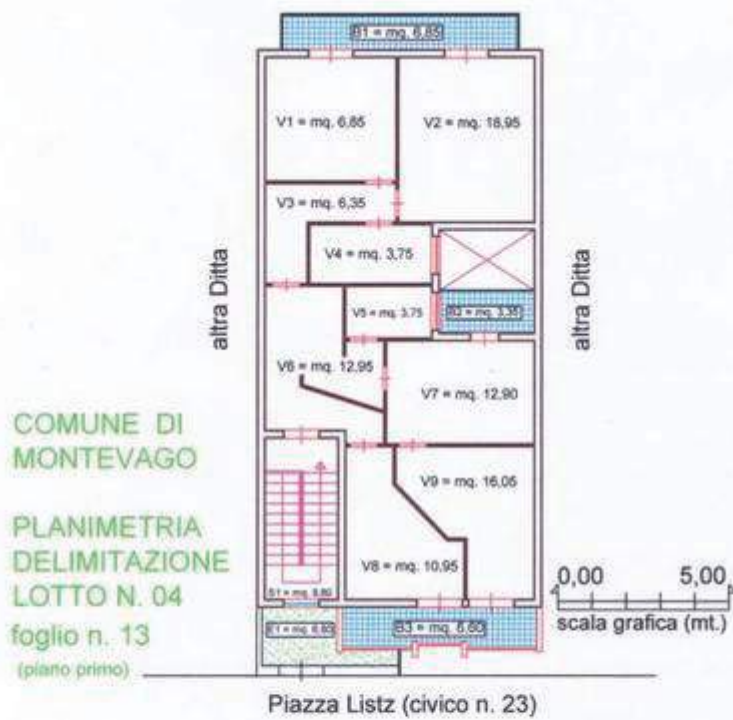
COMUNE DI
MONTEVAGO

PLANIMETRIA
DELIMITAZIONE
LOTTO N. 03

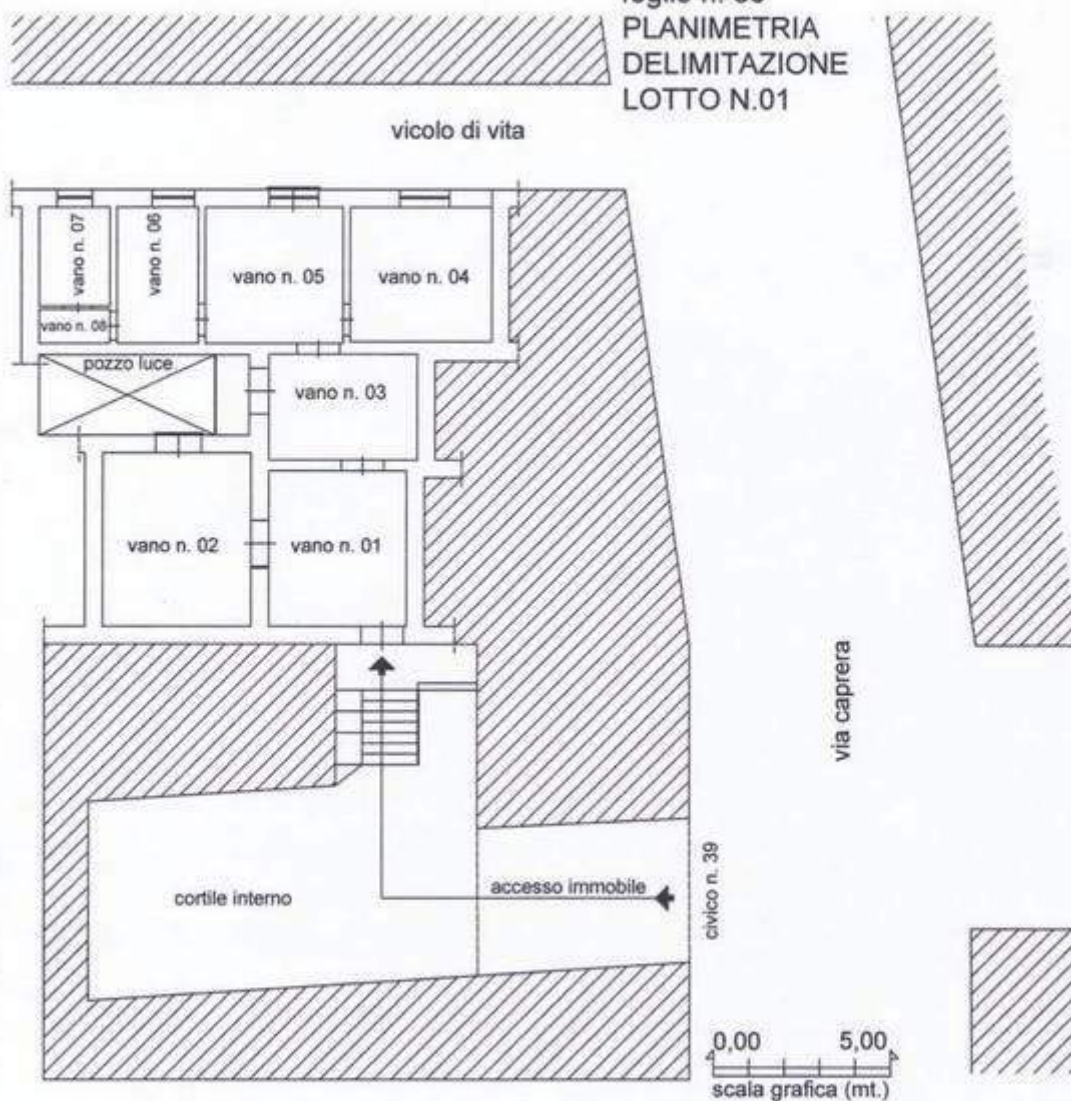
foglio n. 13
(piano terra)

Piazza Listz (civico n. 23)

Via Beethoven



Comune di Partanna
foglio n. 35
PLANIMETRIA
DELIMITAZIONE
LOTTO N.01





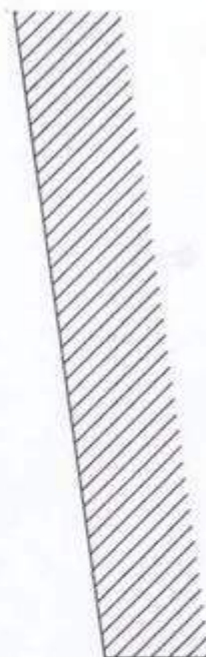
vicolo di vita



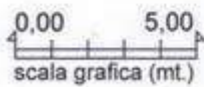
Comune di Partanna
foglio n. 35

PLANIMETRIA
DELIMITAZIONE
LOTTO N.02

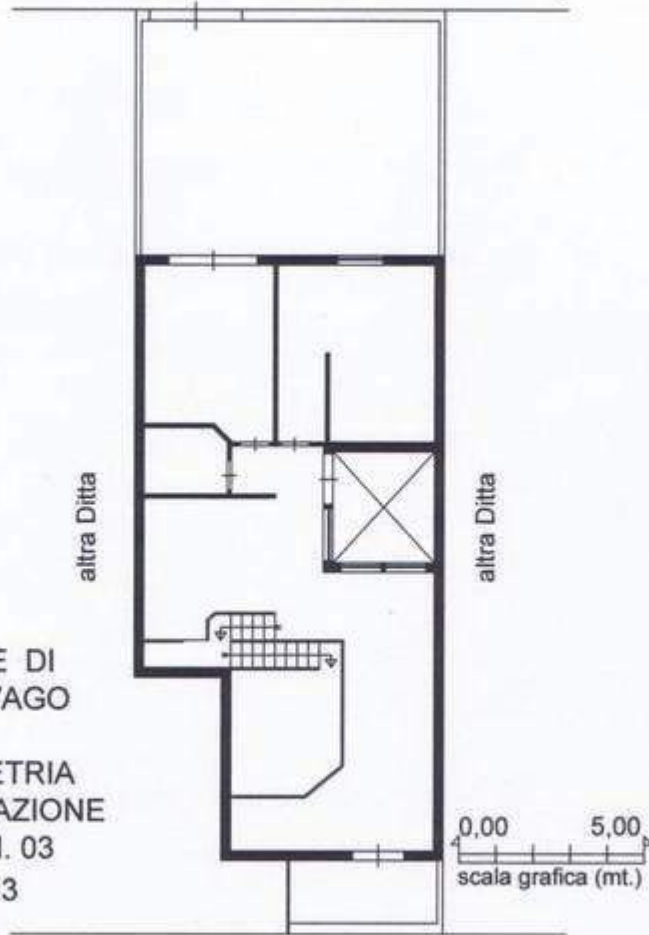
via caprera



civico n. 39



Via Beethoven



COMUNE DI
MONTEVAGO

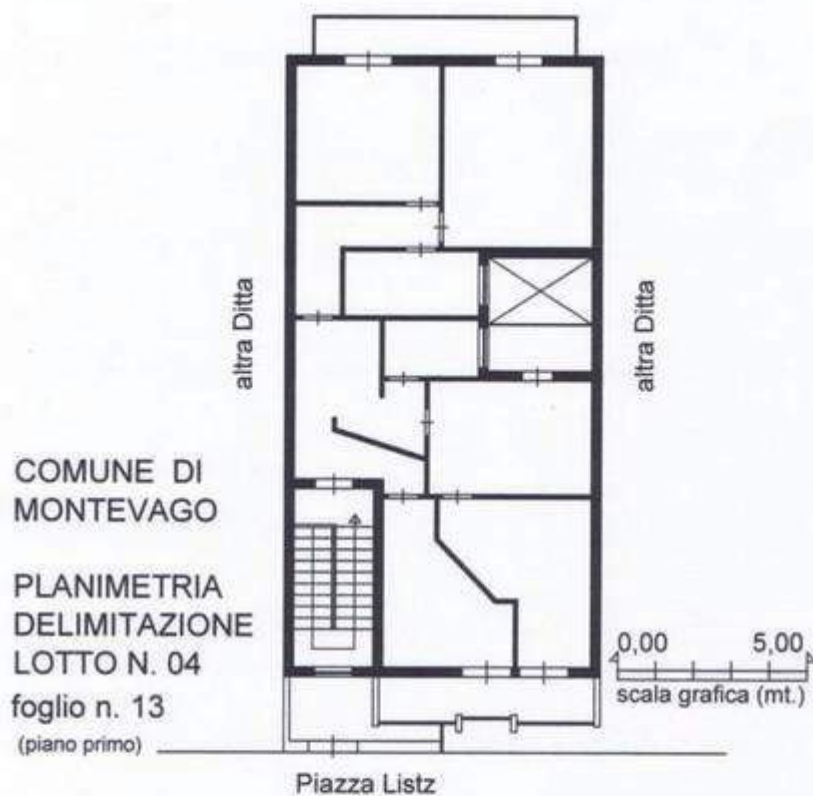
PLANIMETRIA
DELIMITAZIONE
LOTTO N. 03

foglio n. 13
(piano terra)

Piazza Listz

0,00 5,00
scala grafica (mt.)

Via Beethoven



COMUNE DI
MONTEVAGO

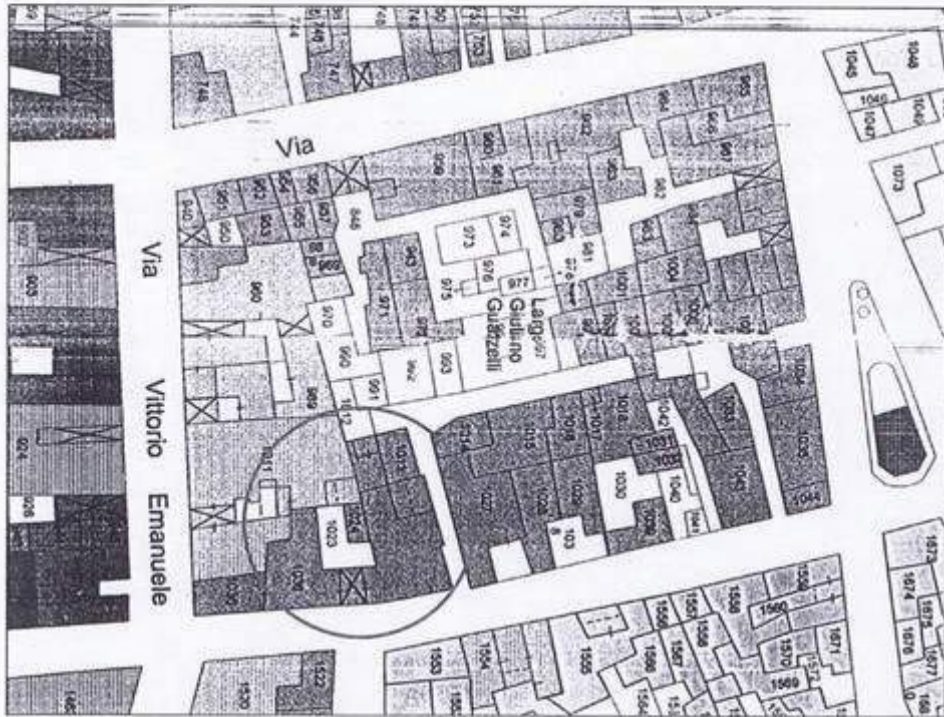
PLANIMETRIA
DELIMITAZIONE
LOTTO N. 04

foglio n. 13
(piano primo)

Piazza Listz

DISEGNI PARTANNA

TAVOLA - A



COMUNE DI
PARTANNA

STRALCIO PLANIMETRICO
ZONA VIA CAPRERA

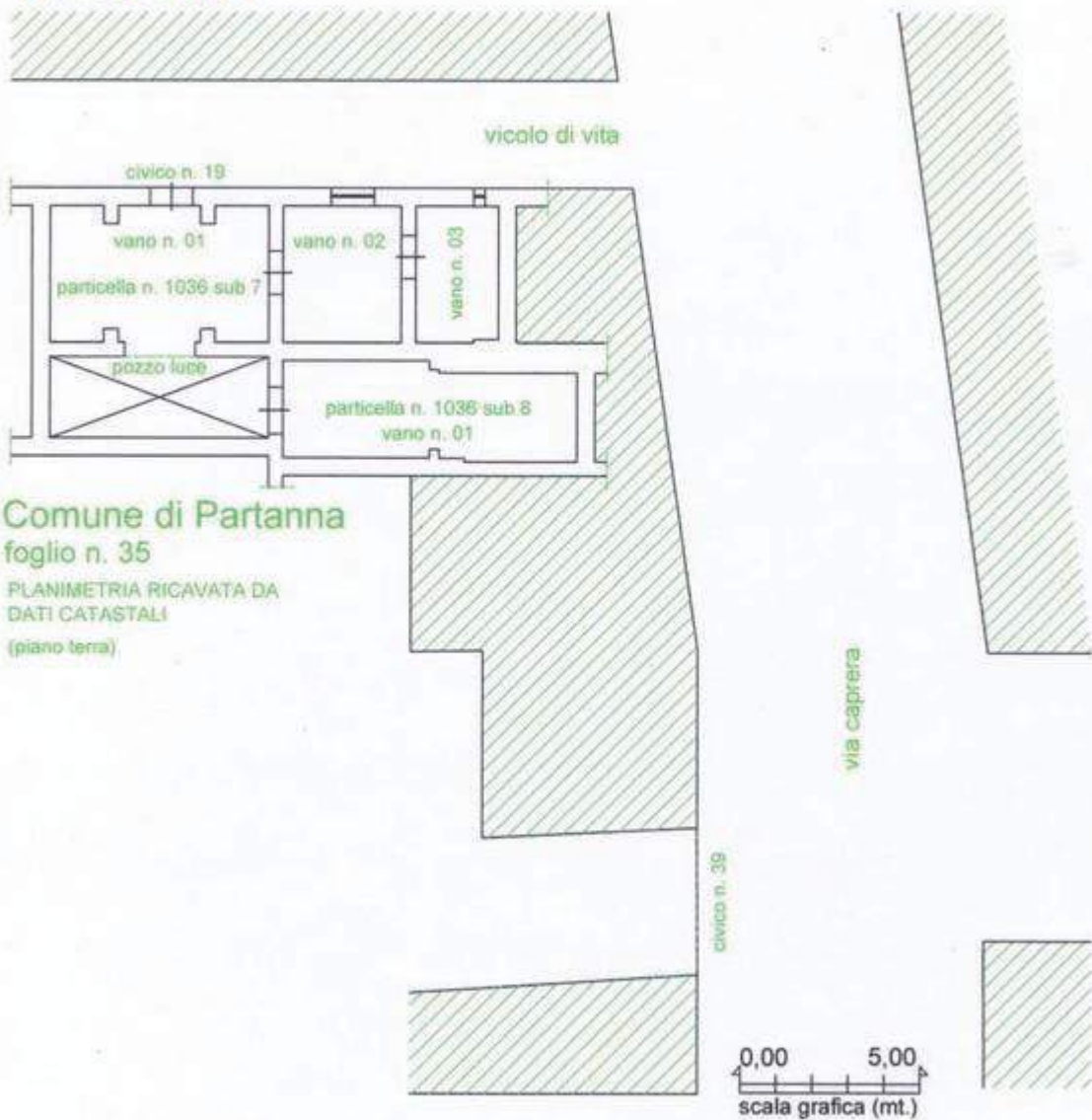
TAVOLA - B



COMUNE DI
PARTANNA

VISTA SATELLITARE
VIA CAPRERA

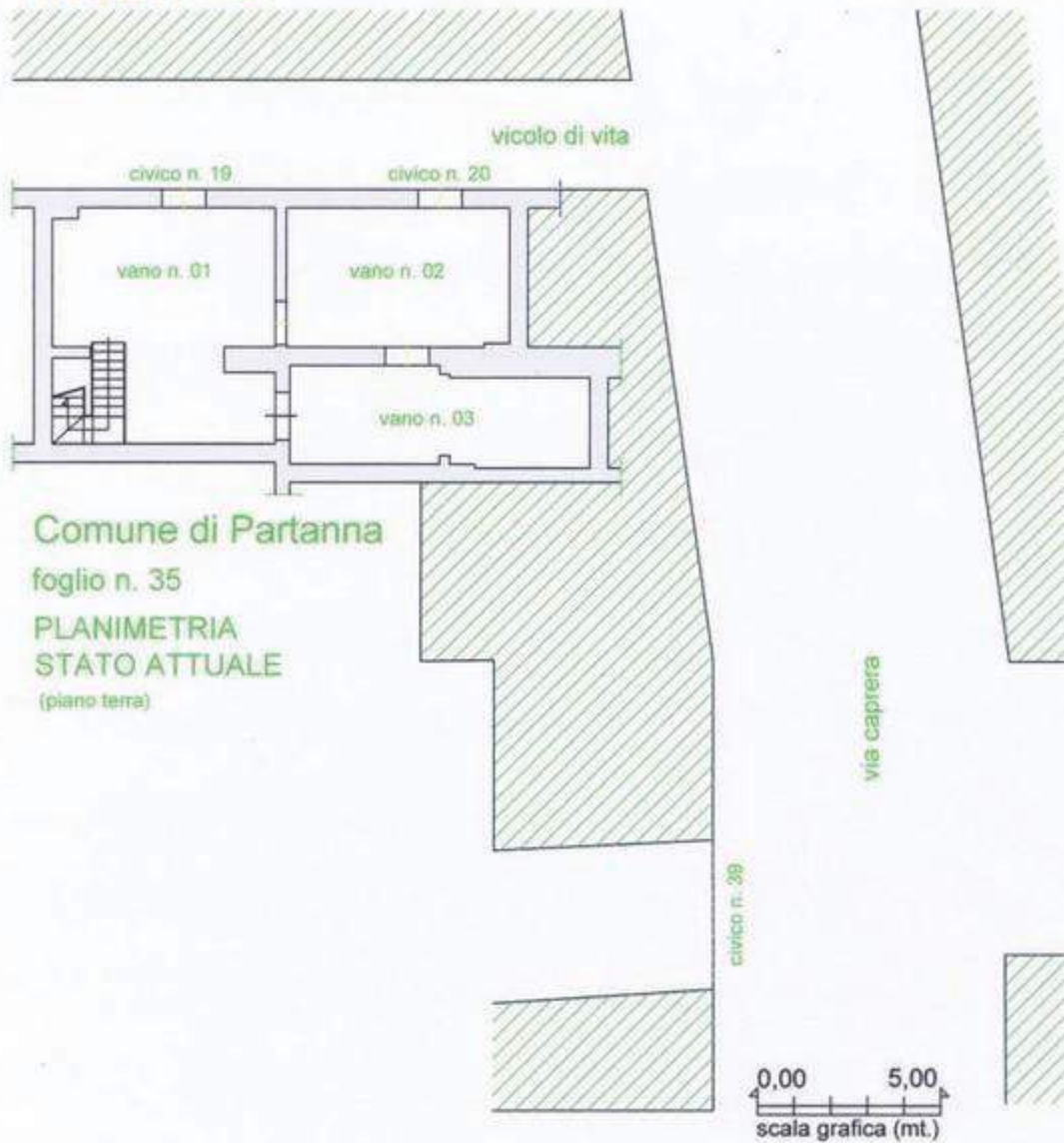
TAVOLA N. 01



Comune di Partanna
foglio n. 35

PLANIMETRIA RICAVATA DA
DATI CATASTALI
(piano terra)

TAVOLA N. 02

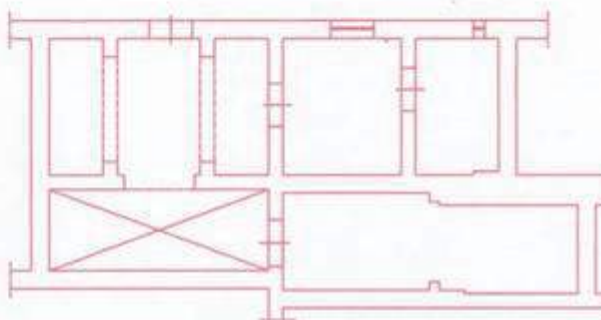


Comune di Partanna
foglio n. 35
PLANIMETRIA
STATO ATTUALE
(piano terra)

0,00 5,00
scala grafica (mt.)

Comune di Partanna
foglio n. 35 particella n. 1036
sub 7 e 8
Vicolo Di Vita

TAVOLA N. 02/bis

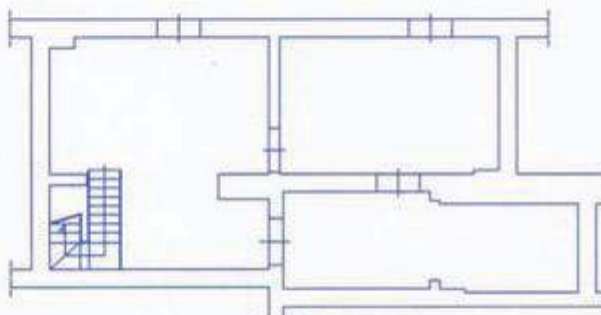


legenda:

 planimetria come da documentazione catastale

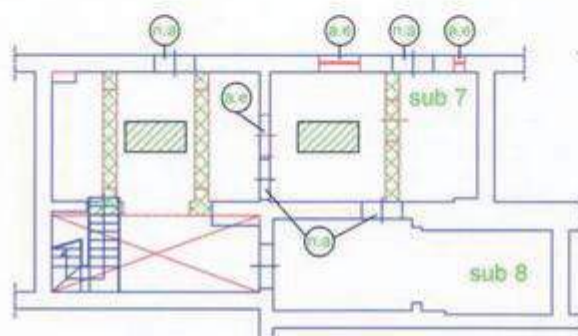
0,00 5,00
scala grafica (mt.)

 planimetria rilevata



CONFRONTI PLANIMETRICI
DELL'UNITA' IMMOBILIARE

TAVOLA N. 02/ter



Comune di Partanna
foglio n. 35 particella n. 1036
sub 7 e 8
Vicolo Di Vita

EVIDENZIAMENTO DELLE VARIAZIONI APPORTATE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

legenda:

-  planimetria come da documentazione catastale
-  planimetria rilevata
-  variazione planimetrica
-  demolizione di murature portanti
-  aperture nuove finestre o porte
-  eliminazione di finestre o porte

TAVOLA N. 03

Comune di Partanna

foglio n. 35

PLANIMETRIA RICAVATA DA
DATI CATASTALI
(piano primo)

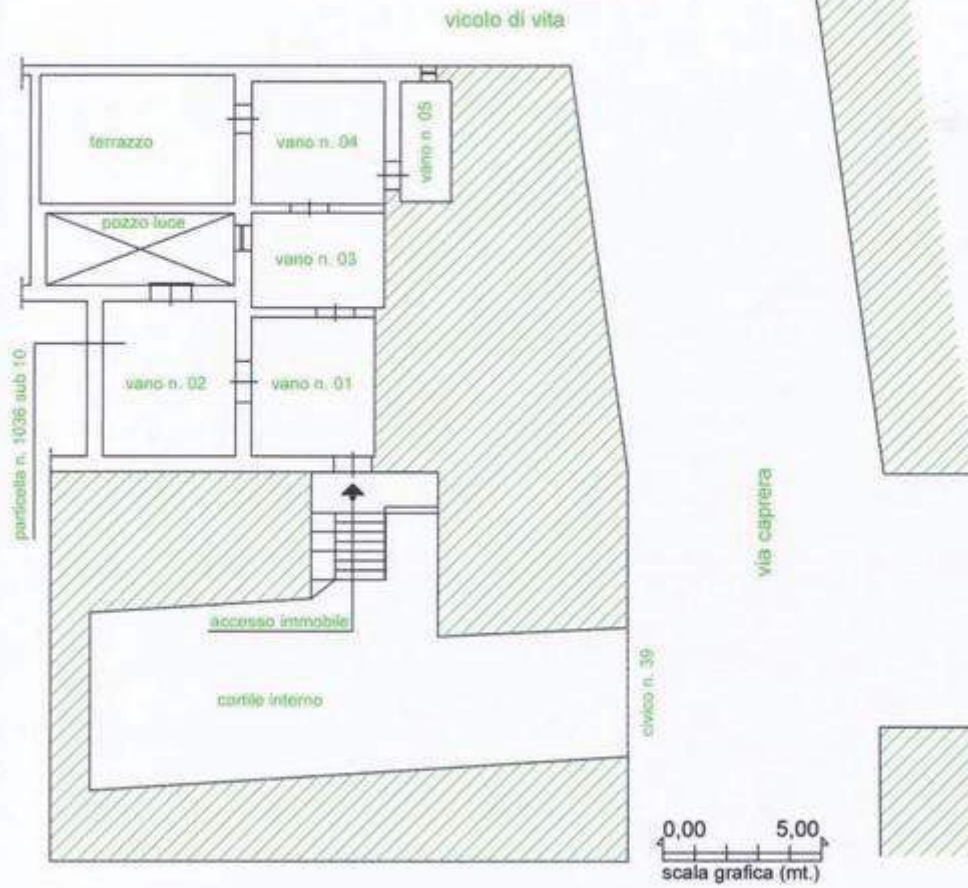


TAVOLA N. 04

Comune di Partanna
foglio n. 35

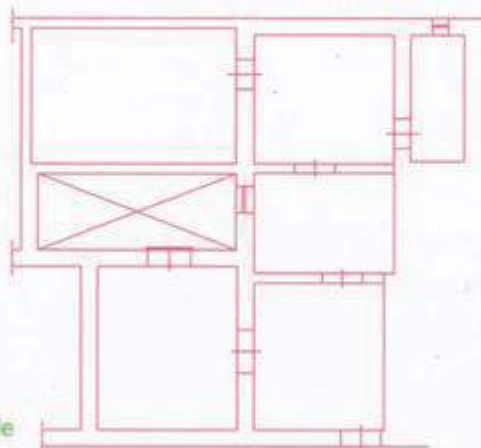
Planimetria
stato attuale



Comune di Partanna
foglio n. 35 particella n. 1036
sub 10
Via Caprera

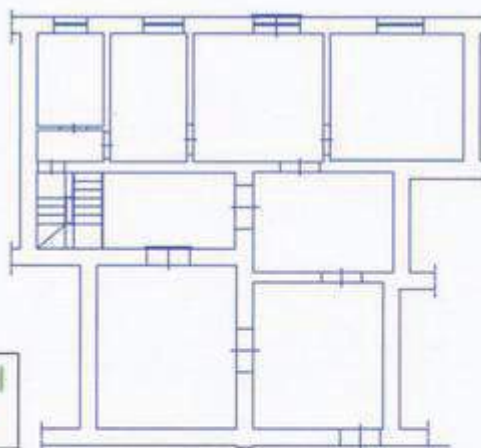
TAVOLA N. 04/bis

legenda:
planimetria come da
documentazione catastale



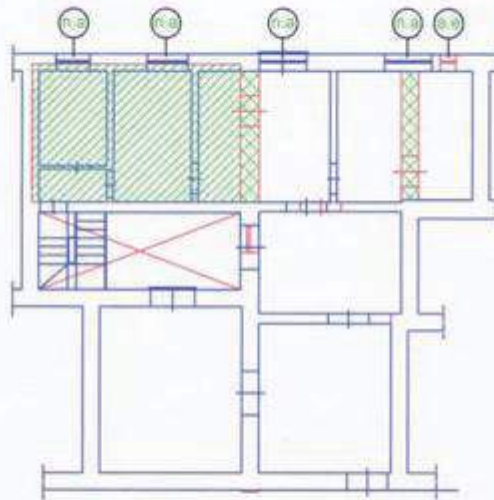
0,00 5,00
scala grafica (mt.)

planimetria rilevata



CONFRONTI PLANIMETRICI
DELL'UNITA' IMMOBILIARE

TAVOLA N. 04/te



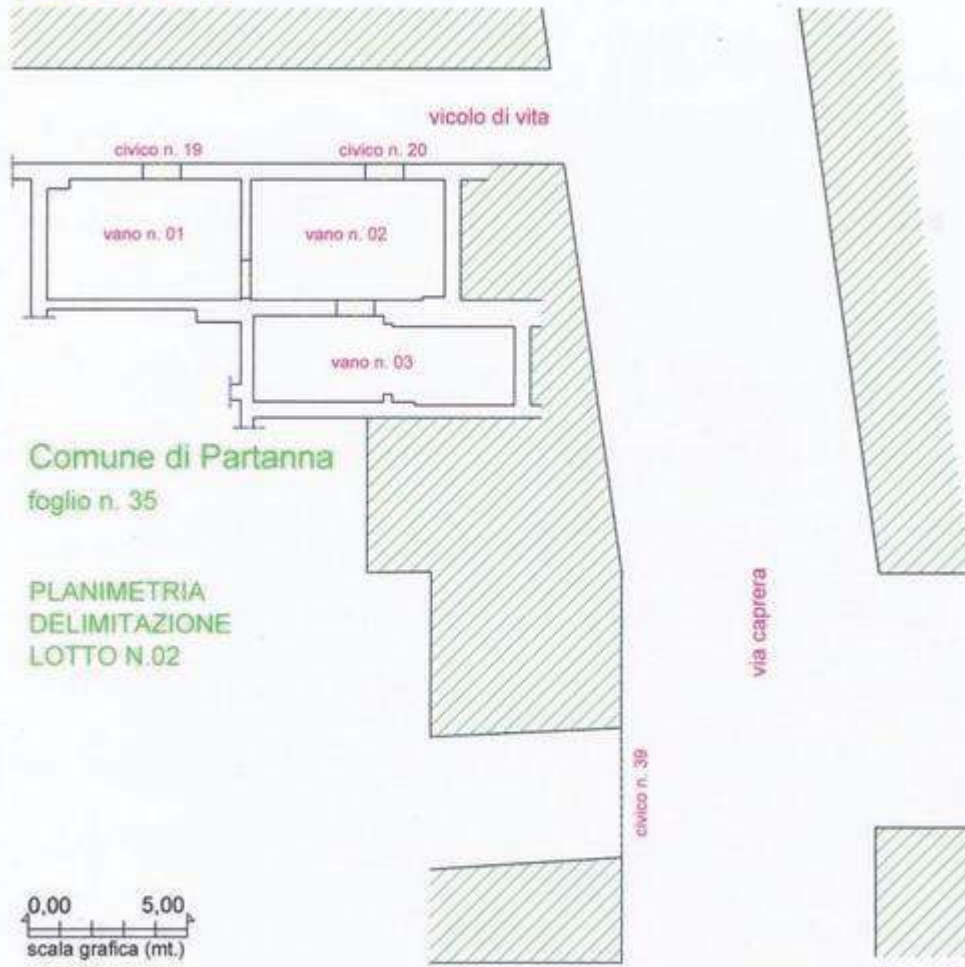
Comune di Partanna
foglio n. 35 particella n. 1036
sub 10
Via Caprera

**EVIDENZIAMENTO DELLE VARIAZIONI
APPORTATE ALL'UNITA' IMMOBILIARE**

legenda:

-  planimetria come da documentazione catastale
-  planimetria rilevata
-  ampliamento piano-volumetrico
-  demolizione di murature portanti
-  aperture nuove finestre
-  eliminazione di finestre

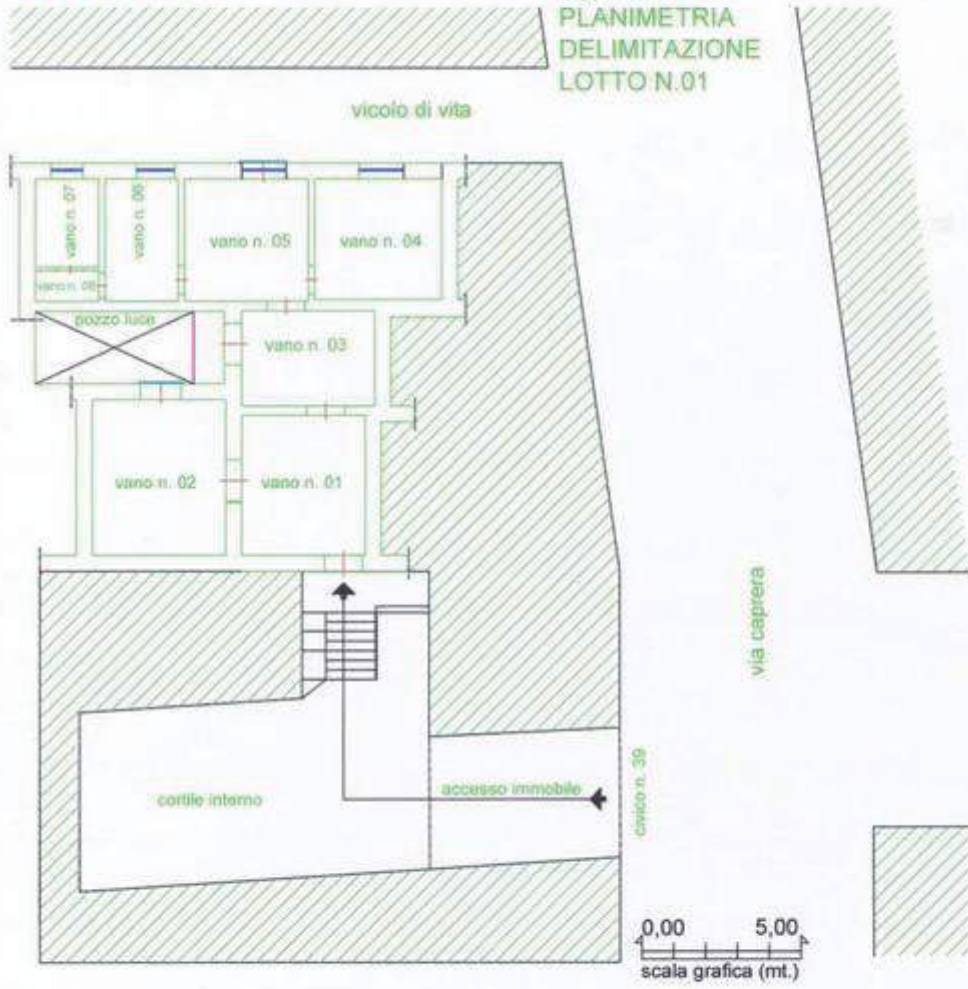
TAVOLA N. 05



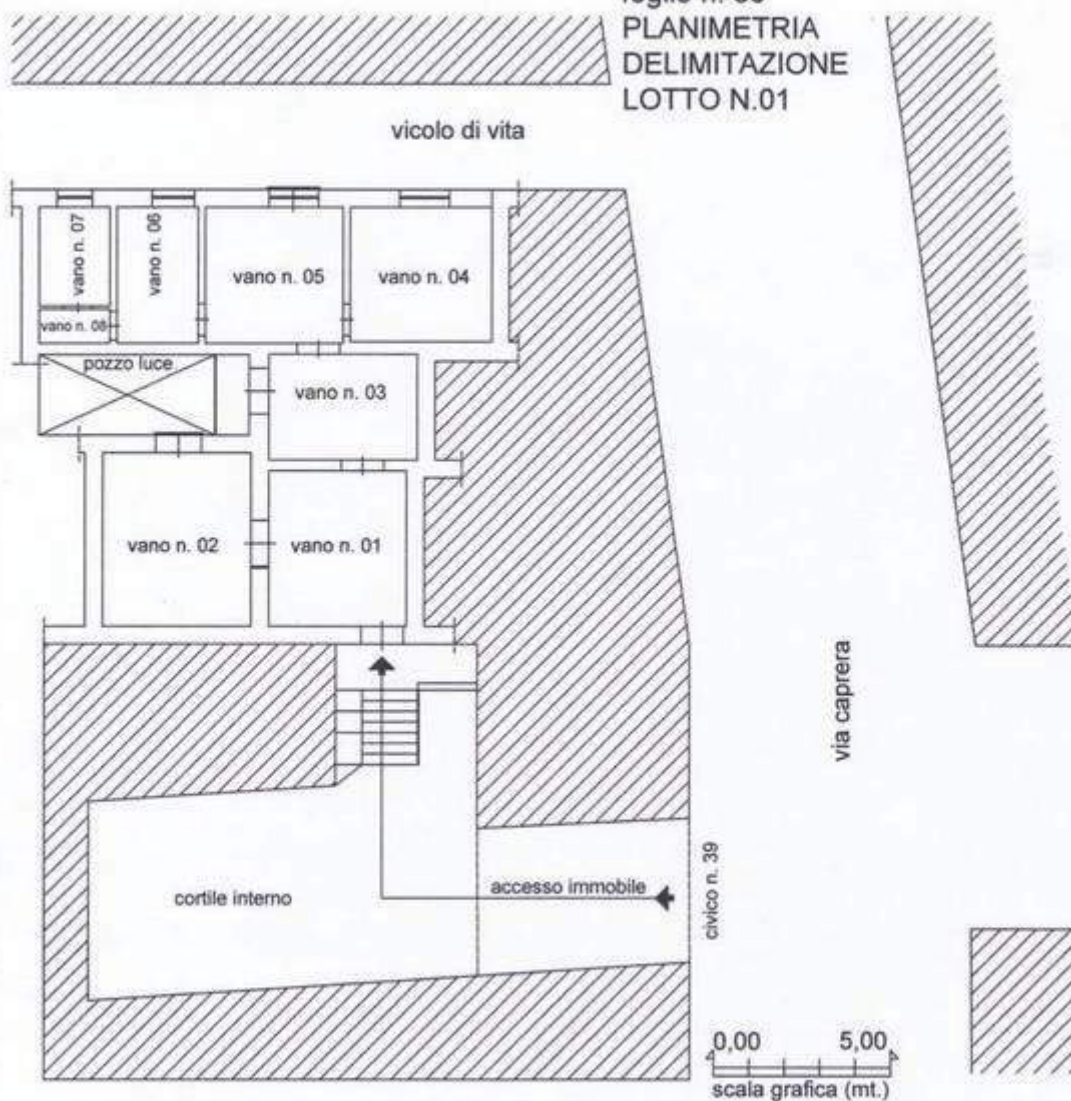
0,00 5,00
scala grafica (mt.)

TAVOLA N. 06

Comune di Partanna
foglio n. 35
PLANIMETRIA
DELIMITAZIONE
LOTTO N.01



Comune di Partanna
foglio n. 35
PLANIMETRIA
DELIMITAZIONE
LOTTO N.01





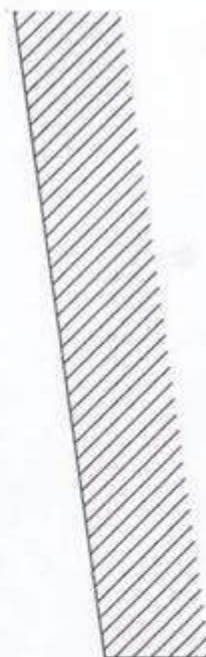
vicolo di vita



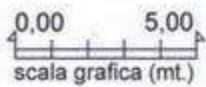
Comune di Partanna
foglio n. 35

PLANIMETRIA
DELIMITAZIONE
LOTTO N.02

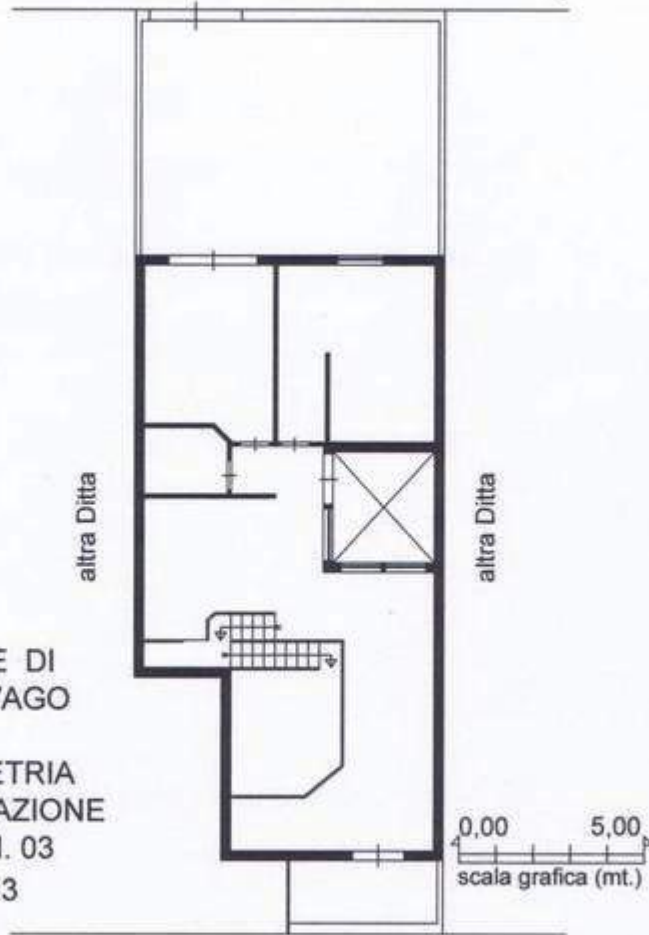
via caprera



civico n. 39



Via Beethoven



COMUNE DI
MONTEVAGO

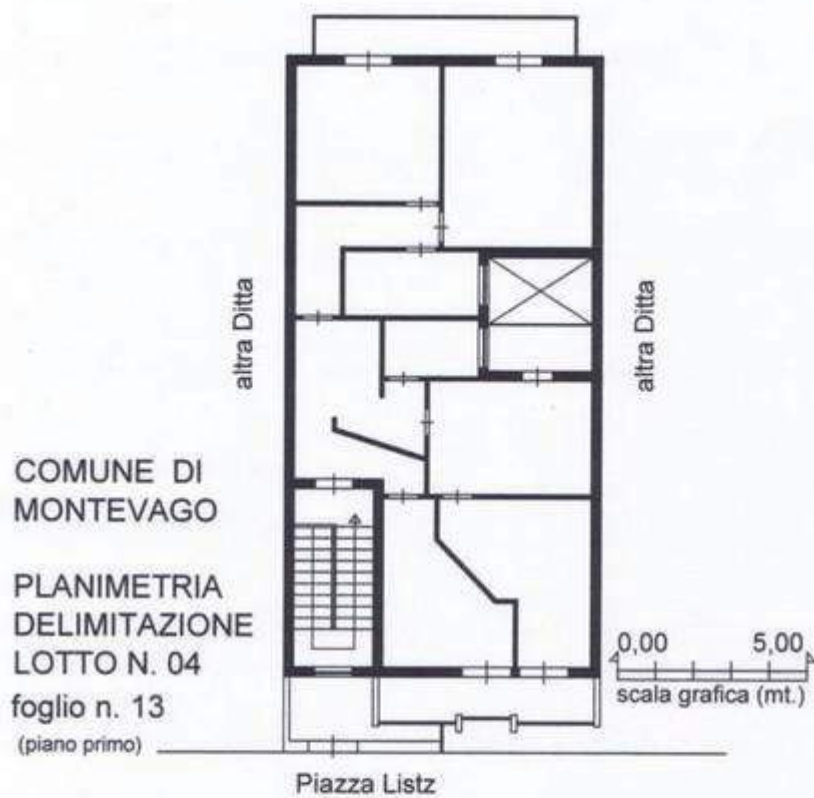
PLANIMETRIA
DELIMITAZIONE
LOTTO N. 03

foglio n. 13
(piano terra)

0,00 5,00
scala grafica (mt.)

Piazza Listz

Via Beethoven



COMUNE DI
MONTEVAGO

PLANIMETRIA
DELIMITAZIONE
LOTTO N. 04

foglio n. 13
(piano primo)

Piazza Listz

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE SITO IN MONTEVAGO



VISTA DELLA PIAZZA LISTZ



PROSPETTO SU PIAZZA LISTZ



VISTA DI INTERNO N.01



VISTA DI INTERNO N.02



VISTA DI INTERNO N.03



VISTA DEL CORNICIONE DI COPERTURA



VISTA DEL BALCONE



VISTA DELLO SPAZIO ESTERNO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE SITO IN PARTANNA



VISTA DELLA VIA CAPRERA



INGRESSO DA VIA CAPRERA



INGRESSO IMMOBILE A 1° PIANO



VISTA DI INTERNI



VISTA DI INTERNO A PRIMO PIANO



VISTA DEL VICOLO DI VITA



PROSPETTO SU VANO LUCE



VISTA DEL VANO LUCE



VISTE DI INTERNI A PIANO TERRA

All.n.01

Dott.Arch. Domenico Scaglione
Via Farini,62
Alessandria della Rocca
Tel: 0922 981664 – 328 0720567
domenico.scaglione48@pec.it

TRIBUNALE DI SCIACCA
Esecuzioni Immobiliari
Proc. n. 67/2011 R.G.Es

Il Giudice dell'esecuzione: Dott. ssa. Grazia Scaturro

GIUDIZIO PROMOSSO DA
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BELICE
SERIT SICILIA SPA
BANCA POPOLARE DI SONDRIO
FE.MA SRL UNIPERSONALE
CONTRO

Titolo:

Atto di pignoramento immobiliare del 19.12.2011
n. 67/11 R.ES IMM. (reso esecutivo)

CTU - Arch. Domenico Scaglione

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PARTE GENERALE

Premessa

Il Giudice dell'esecuzione, **Dott.ssa Grazia Scaturro** del Tribunale di Sciacca, in data **06.05.2019**, comunicava tra gli altri anche allo scrivente la sospensione delle vendite di cui a tutto quanto descritto in premessa e fissava una udienza per il **21.06.2019**.

In tale udienza, dopo ampia discussione tra le parti presenti, avanti alla GdE, Dott.ssa Grazia Scaturro e vista la precedente perizia di stima, già in atti e redatta dallo scrivente nel 2013, si stabiliva di unificare la vendita dei lotti nn. 3 e 4 in testa all'esecutato Sig. Ferraro Gaetano Enrico Giovanni nel Comune di Montevago (Ag).

Pertanto

Il GdE. Dott.ssa. Grazia Scaturro con ordinanza in pari data del 21.06.2019 ha nominato lo scrivente Arch. Domenico Scaglione, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento de quo e da questo momento denominato CTU.

Alla CTU è stato quindi richiesto di redigere apposita perizia di stima per vendita giudiziaria di immobile urbano sito nel Comune di Montevago in testa alla Ditta esecutata:,

- **[REDACTED]**
[REDACTED]

unificando le lottizzazioni nn. 3 e 4 della precedente perizia estimativa del 2013, in un unico lotto che nella presente relazione assumerà la numerazione numero tre bis (3bis)

I creditori proponenti sono:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BELICE

SERIT SICILIA SPA

BANCA POPOLARE DI SONDRIO

FE.MA SRL UNIPERSONALE

Come già detto, lo scrivente CTU, aveva redatto nel 2013 una perizia estimativa, per gli stessi oggetti e dove in tale occasione si rispondeva punto per punto ai vari quesiti proposti allora dal GdE pro tempore **Dott.ssa Maria Cristina Sala**.

Poiché, non sono avvenute variazioni per l'acquisizione delle documentazioni necessarie allora richieste, si farà riferimento, per quanto qui non espressamente allegato, alla perizia estimativa redatta in quella data e deposita in atti presso questo Tribunale di Sciacca.

Relazione:

La **Dott.ssa Francesca Ciaccio** nella s.q. di professionista delegata alla vendita dell'immobile sito nella Piazza Listz civico n. 23 del Comune di Montevago, avvisava

l'esecutato, Sig. [REDACTED] di stabilire di comune accordo, una data per effettuare un nuovo sopraluogo nell'immobile sopra descritto.

Il giorno **24.07.2019** veniva effettuato il sopraluogo convenuto, alla presenza dell'esecutato sopra nominato, della Dott.ssa Francesca Ciaccio, della Dott.ssa Rosalba Venezia e dello scrivente CTU.

In sintesi, lo scrivente CTU riscontrava che dal precedente sopraluogo del 2013, non erano intervenuti sostanziali variazioni sia di natura strutturale che di rifiniture sia interne che esterne nell'immobile.

Veniva pertanto sottoscritto dalle parti convenute apposito verbale che viene proposto *in allegato*.

DESCRIZIONE GENERALE:

Comune di Montevago

Ubicazione:

L'unità immobiliare da stimare è ubicata nel Comune di Montevago (Ag) in zona urbana centrale con accesso dalla Piazza Listz civico n. 23 e retrostante Via Beethoven.

- Dati catastali:

l'unità immobiliare de quo è attualmente censita al NCEU del Comune di **MONTEVAGO** con la seguente identificazione:

fabbricato urbano sito in Montevago (Ag) in Piazza Listz civico n. 23

foglio di mappa n. 13

particella n. 1265

piano T-1°

cat. A/2 – vani 7 – rendita catastale € 415,75

in proprietà esclusiva del

Sig. [REDACTED] [REDACTED]

Provenienza:

Dall'esame della documentazione prodotta e da quella presente agli atti, risulta che:

l'immobile sopra identificato è pervenuto all'esecutato per acquisto fattone in regime di separazione dei beni, con atto di vendita ai rogiti del Notaio F.Palermo del 1° febbraio 2000, trascritto ad Agrigento il 1° marzo 2000 ai nn.3408/2893 da potere dei signori Gioia Maria nata il 22 novembre 1927, Giametta Salvatore nato il 1° gennaio 1953 e Giametta Antonino nato il 6 novembre 1957; ai predetti signori lo stesso immobile era pervenuto in forza dei seguenti titoli:

alla sola signora Gioia Maria, per 6/12 indivisi per costruzione fattane su 'lotto edificatorio n.14 del comparto B/24, assegnatole dal Comune di Montevago in data 19 gennaio 1977, in sostituzione di altro immobile distrutto dal sisma del 1968;

alla signora Gioia Maria e ai figli di costei Giametta Salvatore e Giametta Antonino, per 2/12 indivisi ciascuno, per successione legittima in morte del rispettivo marito e padre Giametta Giuseppe deceduto il 9 febbraio 1999 (denunzia di successione n.876 voi.145 presentata

all'Ufficio Registro di Sciacca); al predetto Giametta Giuseppe la quota relitta era pervenuta per costruzione fattane sul lotto edificatorio n.14, come sopra detto assegnato.

Descrizione dell'immobile

Trattasi di unità immobiliare in parte adibita a civile abitazione, con accesso dalla Piazza Listz civico n. 23 e retrostante Via Beethoven ed è inserito in un contesto urbano mediamente centrale e servito di servizi sia di tipo amministrativo che commerciale.

Il fabbricato utilizza la tipologia a schiera con quelli confinanti, simili per numero di piani e con i quali forma un aggregato urbano continuo prospiciente, per come detto sulla Piazza Listz.

Piano terra: (cfr. particella n. 1265 fg. n. 13) si compone di:

- un vano scala con accesso autonomo senza numero civico che collega il primo piano:
- di sostanziali 6 vani adibiti attualmente a civile abitazione:
- di due pertinenze esterne prospicienti la Piazza Listz e la Via Beethoven:

Su = mq. 184,05 (superficie utile)
Hm = ml. 2,80 (altezza utile media)

La superficie commerciale verrà computata in sede di stima:

Caratteristiche strutturali:

- il fabbricato è stato realizzato con struttura portante intelaiata in c.a. secondo il progetto che fu presentato al Comune di Montevago al fine dell'ottenimento del contributo relativo alla ricostruzione a seguito di 'evento sismico:
- le murature perimetrali e intermedie in elevazione sono realizzate in laterizio e debitamente intonacati:
- i solai sono stati realizzati in latero-cemento:
- Da una sommaria ricognizione, non si evidenziano segni di dissesti strutturali:

Rifiniture:

- I vani sono rifiniti al civile ed in buono stato di conservazione:
- i pavimenti sono in parte realizzati in parquet di legno e i rimanenti in ceramica in buono stato di conservazione
- gli infissi esterni sono in legno ancora in buono stato di conservazione e parte in lamiera metallica, mentre quelli interni sono in legno anch'essi in buono stato:

Impianti :

l'impianto elettrico e idrico e fognario sono del tipo sotto traccia e non presentano, allo stato attuale, problemi rilevabili.

E' presente un piccolo impianto di riscaldamento tramite stufa alimentata a pellet.

Destinazione d'uso attuale:

Civile abitazione del nucleo familiare dell'esecutato

Piano primo: (cfr. particella n. 1265 fg. n. 13)

Vi si accede direttamente dal piano terra con collegamento interno o dal vano scala prospettante sul cortile interno senza numero civico.

occupa una:

Su = mq. 112,00 (superficie utile)
Hm = ml. 2,80 (altezza utile media)

La superficie commerciale verrà computata in sede di stima:

Caratteristiche strutturali:

valgono le considerazioni espresse per il piano terra:

la copertura è del tipo piano e non presenta allo stato attuale infiltrazioni di acque meteoriche.

Rifiniture:

alcuni infissi esterni realizzati in legno presentano problemi di manutenzione mentre quelli in alluminio anodizzato sono in ottimo stato:

quelli interni sempre in legno sono in buone condizioni:

i pavimenti dei vani sono in marmette di cemento a scaglie levigate in buono stato:

la tinteggiatura delle pareti interne dei vani sono in buono stato:

il vano scala è ben rifinito e tinteggiato: le pedate e le alzate dei gradini sono rivestiti in marmo e la ringhiera è in alluminio anodizzato:

il servizio igienico è ben rifinito e accessoriato:

esternamente i frontalini e gli intradossi del cornicione di coronamento e dei balconi presentano notevoli scrostamenti con messa a nudo dei ferri di armatura, e pertanto necessitano di opportuni lavori di ripristino del copri ferro, come pure il manto di pavimentazione dei balconi:

i prospetti esterni, a meno dei lavori di ripristino sopra menzionati, si presentano in buono stato.

Impianti :

l'impianto elettrico e idrico e fognario sono del tipo sotto traccia e non presentano allo stato attuale problemi rilevabili.

Per l'impianto elettrico non è stato possibile accertarne la conformità alle norme di sicurezza attualmente vigenti.

Destinazione d'uso attuale:

studio professionale medico a servizio della moglie dell'esecutato: [REDACTED]

Manutenzione generale:

Per quanto si è potuto constatare nel corso del sopralluogo effettuato lo stato di conservazione interno e da considerare buono mentre per quello esterno valgono già le considerazioni sopra espresse.

Dotazioni condominiali:

Non sono presenti dotazioni condominiali.

Per quanto attiene gli ulteriori quesiti che sono stati richiesti allo scrivente CTU dal GdE pro tempore Dott.ssa Maria Cristina Sala., valgono tutte le ulteriori considerazioni espresse nella precedente relazione generale redatta nell'anno 2013, in atti presso questo Tribunale di Sciacca e che qui si intendono integralmente riprodotte.

Alessandria della Rocca, 02 settembre 2019

Il CTU:

(Dott. Arch. Domenico Scaglione)

A handwritten signature in black ink, reading "Domenico Scaglione". The signature is written in a cursive, flowing style with a prominent initial 'D' and a long, sweeping tail.

TRIBUNALE DI SCIACCA

Esecuzioni Immobiliari

Proc. n. 67/11 R.G.E

Il Giudice dell'esecuzione: Dott. ssa. GRAZIA SCATURRO

GIUDIZIO PROMOSSO DA

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BELICE

SERIT SICILIA SPA

BANCA POPOLARE DI SONDRIO

FE.MA SRL UNIPERSONALE

CONTRO

Titolo:

Atto di pignoramento immobiliare del 19.12.2011

n. 67/11 R.ES IMM. (reso esecutivo)

CTU - Arch. Domenico Scaglione

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
LOTTO N. 03/bis
STIMA ECONOMICA**

Valutazione complessiva del Lotto n. 03/bis

Descrizione dell'immobile:

Comune di Montevago

Ubicazione:

L'unità immobiliare da stimare è ubicata nel Comune di Montevago (Ag) in zona urbana centrale con accesso dalla Piazza Listz civico n. 23 e retrostante Via Beethoven.

Dati catastali

l'unità immobiliare de quo è attualmente censita al NCEU del Comune di Montevago (Ag) con la seguente identificazione:

foglio di mappa n. 13 – particella n. 1265 – piano T-1 – cat. A/2 – vani 7 – rendita catastale € 415,75

in proprietà esclusiva del

Provenienza:

Dall'esame della documentazione prodotta e da quella presente in atti, risulta che:

l'immobile sopra identificato è pervenuto all'esecutato per acquisto fattone in regime di separazione dei beni, con atto di vendita ai rogiti del Notaio F. Palermo del 1° febbraio 2000, trascritto ad Agrigento il 1° marzo 2000 ai nn.3408/2893 da potere dei signori Gioia Maria nata il 22 novembre 1927, Giametta Salvatore nato il 1° gennaio 1953 e Giametta Antonino nato il 6 novembre 1957; ai predetti signori lo stesso immobile era pervenuto in forza dei seguenti titoli:

alla sola signora Gioia Maria, per 6/12 indivisi per costruzione fattane su 'lotto edificatorio n.14 del comparto B/24, assegnatole dal Comune di Montevago in data 19 gennaio 1977, in sostituzione di altro immobile distrutto dal sisma del 1968;

alla signora Gioia Maria e ai figli di costei Giametta Salvatore e Giametta Antonino, per 2/12 indivisi ciascuno, per successione legittima in morte del rispettivo marito e padre Giametta Giuseppe deceduto il 9 febbraio 1999 (denuncia di successione n.876 voi.145 presentata all'Ufficio Registro di Sciacca); al predetto Giametta Giuseppe la quota relitta era pervenuta per costruzione fattane sul lotto edificatorio n.14, come sopra detto assegnato.

Descrizione dell'immobile

Trattasi di unità immobiliare in parte adibita a civile abitazione, con accesso autonomo dalla Piazza Listz civico n. 23 e retrostante Via Beethoven ed è inserito in un contesto urbano mediamente centrale e servito di servizi sia di tipo amministrativo che commerciale.

Il fabbricato è unito a schiera con quelli confinanti, simili per tipologia e numero di piani, con i quali forma un aggregato urbano continuo prospiciente, per come detto su Piazza Listz.

Piano terra: (cfr. particella n. 1265 fg. n. 13)

si compone di:

- un vano scala che collega il primo piano:
- di sostanziali 6 vani adibiti attualmente a civile abitazione:
- di due pertinenze esterne prospicienti la Piazza Listz e la Via Beethoven:

Su = mq. 184,05 (superficie utile)
Hm = ml. 2,80 (altezza utile media)

Piano primo:

si compone di

- vano scala di arrivo al piano
- due balconi
- n. 10 vani

Su = mq. 112,00 (superficie utile)
Hm = ml. 2,80 (altezza utile media)

La superficie commerciale verrà computata in sede di stima:

Caratteristiche strutturali:

- il fabbricato è stato realizzato con struttura portante intelaiata in c.a. secondo il progetto che fu presentato al Comune di Montevago al fine dell'ottenimento del contributo relativo alla ricostruzione a seguito di 'evento sismico:
- le murature perimetrali e intermedie in elevazione sono realizzate in laterizio e debitamente intonacati:
- i solai sono stati realizzati in latero-cemento:
- Da una sommaria ricognizione, non si evidenziano segni di dissesti strutturali:

Rifiniture:

- I vani sono rifiniti al civile ed in buono stato di conservazione:
- i pavimenti sono in parte realizzati in parquet di legno e i rimanenti in ceramica in buono stato di conservazione
- gli infissi esterni sono in legno ancora in buono stato di conservazione e parte in lamiera metallica, mentre quelli interni sono in legno anch'essi in buono stato:

Impianti :

- l'impianto elettrico e idrico e fognario sono del tipo sotto traccia e non presentano problemi rilevabili.
- E' presente un piccolo impianto di riscaldamento tramite stufa alimentata a pellet.

Manutenzione:

- Per quanto si è potuto constatare nel corso del sopralluogo effettuato lo stato di conservazione interno e da considerare buono mentre quello esterno presenta parziali degni degli intonaci e deterioramenti di alcuni infissi al primo piano.

Dotazioni condominiali:

- Non vi sono dotazioni condominiali.

Destinazione d'uso attuale:

- Civile abitazione del nucleo familiare dell'esecutato al piano terra
- Studio dentistico al primo piano utilizzato dalla moglie dell'esecutato

Criteria utilizzati per la stima del più probabile valore economico:

I dati tecnici relativi alle superfici dell'unità immobiliare sono stati desunti dalla redazione delle planimetrie rilevate in sede di sopralluogo.

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto **comparativo diretto**, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione con beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

I criteri applicati, quindi, sono:

- **Stima sintetico-comparativa** basata sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.
- **Stima sintetico-comparativa** a vista dell'intero corpo.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Fonti di Informazione:

- Agenzia del Territorio di Agrigento: Osservatorio mercato immobiliare (OMI)
- Ufficio Tecnico del Comune di Montevago, Settore Urbanistica.
- Agenzie immobiliari libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari simili.

Determinazione della superficie commerciale del Lotto:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

La seguente tabella comprende la somma dei valori delle superfici del piano terra e piano primo, con riferimento alle diverse tipologie adottate e desunte dai grafici allegati alla presente.

Descrizione	superficie lorda (mq)	coefficienti di ponderazione	superficie commerciale (mq)
Piano terra e primo			
Vani e accessori diretti	199,35	100%	199,35
Giardino/balconi	78,25	35%	27,40
Vano luce/scala	18,45	25%	4,60

Sommano (mq)	231,35
ed in c.t (mq.)	230,00

Calcolo del Coefficiente di Apprezzamento/Deprezzamento

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario residenziale rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.

Tale valore viene determinato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Stima del Valore di Mercato del lotto

Valore di mercato unitario residenziale rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata la U.I.	(€/mq) 490,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento stimato	0,95
Valore di mercato unitario residenziale ponderato	(€/mq) 465,50
Riepilogo superficie complessiva in c.t.	(mq) 230,00
VALORE DI MERCATO	€. 107.065,00

Adeguamenti e Correzioni della stima

Il valore di mercato così determinato viene adeguato/corretto in base alle seguenti ipotesi:

Opere di manutenzione varie	€ 1.500,00
Altre spese	
Oneri concessori pratica di sanatoria ai sensi del T.U n. 380/2001	€ 2.500,00
Pratica accatastamento opere abusive	€ 300,00
Totale adeguamenti e correzioni	€ 4.300,00

Prezzo a Base d'Asta del Lotto

Valore di mercato:	€. 107.065,00
Totale adeguamenti e correzioni:	€. 4.300,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 102.765,00
Base d'asta in c.t.	€. 102.500,00

Pertanto questa CTU determina in €. 102.500,00

diconsi: (euro centoduemilacinquecento/00)

il più probabile valore venale attribuibile all'immobile urbano di cui alla superiore descrizione.

Il CTU ringrazia per la fiducia accordata

Il quanto ad espletamento dell'incarico ricevuto, viene trasmessa per gli adempimenti successivi, alla Dott.ssa Francesca Ciaccio, delegata per la vendita della procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Alessandria della Rocca, li 02 settembre 2019

Il CTU:
(Dott. Arch. Domenico Scaglione)

A handwritten signature in black ink, reading "Domenico Scaglione". The signature is written in a cursive, flowing style with a prominent initial 'D' and a long, sweeping tail.

TRIBUNALE DI SCIACCA
Esecuzioni Immobiliari
Proc. n. 67/2011 R.G.Es

Il Giudice dell'esecuzione: Dott. ssa. Grazia Scaturro

GIUDIZIO PROMOSSO DA
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BELICE
SERIT SICILIA SPA
BANCA POPOLARE DI SONDRIO
FE.MA SRL UNIPERSONALE
CONTRO

Titolo:

Atto di pignoramento immobiliare del 19.12.2011
n. 67/11 R.ES IMM. (reso esecutivo)

CTU - Arch. Domenico Scaglione

**ANALISI DELL' ESISTENZA DI CONDIZIONI TECNICHE
E GIURIDICHE CON IL FINE DI POTERE CONSEGUIRE
LA SANATORIA EDILIZIA**

VERIFICA SOTTO IL PROFILO URBANISTICO:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montevago è stato possibile acquisire copia del progetto con il quale il 29.04.1977 venivano autorizzati i lavori di costruzione del fabbricato nel comparto edificatorio B24 lotto 14 assegnato alla Ditta Giametta Giuseppe.

(cfr. elaborati grafici allegati - voce Documentazione Montevago)

I lavori furono iniziati e completati regolarmente.

Detto progetto prevedeva di realizzare:

a piano terra:

- vano scala di collegamento con il primo piano:
- un vano dell'estensione interna di mt. 5,55 x 4,80 con destinazione d'uso diversa dalla civile abitazione:
- la rimanente superficie da destinare a portico:

al primo piano:

- appartamento per civile abitazione esteso al lordo mt. 16,35 x 8,40.

Successivamente l'esecutato [REDACTED] (*divenuto proprietario dell'immobile*) otteneva l'autorizzazione in data 15.11.2001 da parte del Comune di Montevago per la realizzazione di un progetto di variante con il quale si autorizzava la chiusura del portico del piano terra con destinazione d'uso dei vani da realizzare, diversa dalla civile abitazione.

Per come evidenziato dai rilievi effettuati, si riscontra che detti lavori sono stati realizzati in difformità con il progetto di variante approvato e senza che sia stata effettuata da parte del Direttore dei lavori la comunicazione di inizio lavori e della relativa chiusura per il fine degli adempimenti previsti dalla normativa di riferimento.

Non è stata rispettata la disposizione planimetrica dei vani previsti e la destinazione d'uso è stata cambiata.

Sull'immobile de quo non sono stati rilasciati certificazioni relative all'abitabilità e o agibilità dell'immobile de quo.

RIFERIMENTI NORMATIVI

La Legge n. 47/85 disciplina il controllo delle questioni edilizie nonché le sanzioni previste per ogni abuso.

Questa legge quindi elenca in maniera precisa quali sono le regole da seguire per il controllo di costruzioni, opere e lavori vari e prevede le specifiche multe e sanzioni, sia a carattere amministrativo che penale, laddove l'abuso violi norme penali.

Le norme che prevedono la sanatoria edilizia sono invece contenute nell'art. 36 e ss. del DPR 380/01, meglio conosciuto come T. U. dell'Edilizia. Questi articoli prevedono che, anche se si è realizzato una costruzione abusiva, ossia senza chiedere l'autorizzazione al Comune, si possa chiederne la

regolarizzazione.

I soggetti autorizzati a tale richiesta, sono elencati nella Legge n.724/1994:

Per chiedere la sanatoria di un abuso edilizio si deve presentare domanda in Comune.

L'istanza deve essere redatta da un tecnico abilitato che si occuperà anche di eseguire tutti i controlli previsti.

Una volta inviata la domanda, il Comune decide entro 60 giorni ed invia la risposta di accoglimento o diniego indicando anche adeguata motivazione.

La sentenza Cass. pen., Sez. III, 25 giugno 2015, n. 26715 ha ribadito che per potersi avere il permesso in sanatoria devono ricorrere tutte le condizioni esplicitamente enunciate nell' art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., quindi solo **“se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”**

(c.d. principio della doppia conformità)

Pertanto, secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale per accedere ai benefici della sanatoria edilizia di cui alla legge n. 47/85 è necessario che il manufatto abusivo abbia raggiunto la funzionalità propria della destinazione d'uso per la quale è stato chiesto il condono:

(Consiglio di Stato IV n. 4178/2016, sez. IV 1/8/2014 n. 4089; Sez. VI 15/9/2015 n. 4287).

In sostanza l'avvenuto compimento delle opere abusive deve essere globalmente concluso entro le relative soglie temporali imposte dai tre provvedimenti straordinari di Condono Edilizio di cui alla L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03.

In particolare è indispensabile che vi sia il completamento delle sole opere già funzionalmente definite alla data del termine prescritto dal relativo provvedimento di condono, coincidenti, queste ultime, con la presenza di uno stato di avanzamento della realizzazione del manufatto tale da permetterne (fatte salve le rifiniture) la relativa fruizione dell'immobile.

(Consiglio di Stato IV n. 4178/2016)

In altri termini, l'immobile condonabile deve consistere in un organismo edilizio con una sua configurata stabilità e adeguata consistenza planovolumetrica per il quale sia intervenuto alla predetta data almeno l'ultimazione al rustico.

Tutto ciò premesso, a parere dello scrivente CTU

- Viste le precedenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Montevago, sia del progetto originale che di quello in variante:
- Viste le normative sopra citate:

Sussistono tutti i requisiti per l'ottenimento della sanatoria che si voglia richiedere, in quanto:

- sono stati rispettati i valori numerici sia di natura volumetrica che di altezza dell'immobile, secondo i parametri sia di natura urbanistica che del relativo regolamento edilizio del Comune di Montevago:
- è verificata la funzionalità propria della destinazione d'uso per la quale si chiede il condono:
- che l'immobile, ai fini della sua fruizione, risulta essere stato definito in tutte le sue parti sia di natura strutturale che delle relative rifiniture:

La presente relazione in adempimento all'incarico ricevuto per la specificità dell'oggetto trattato.

Alessandria della Rocca, 02 settembre 2019

IL CTU

Arch. Domenico Scaglione

A handwritten signature in black ink, reading "Domenico Scaglione". The signature is written in a cursive, flowing style with a long, sweeping tail on the final letter.