

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

NUMERO DI RUOLO GENERALE delle esecuzioni civili: 12/2014

GIUDICE : MARASA' FILIPPO

C.T.U. : Arch. Cimò Pierangela Maria

CONTENZIOSO TRA

ATTORE :

[REDACTED]

PARTE CONVENUTA:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ORDINANZA E GIURAMENTO

La sottoscritta Arch. Pierangela Maria Cimò, libero professionista, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti di Agrigento al n.1512 con studio tecnico in Cianciana (AG), via G. Carducci n.6, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Sciacca, nominata C.T.U. nella causa in oggetto, prestava giuramento il giorno 23/10/2014 davanti al giudice Dott. Lo Presti Filippo.

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di evadere tale mandato in modo esauriente, la sottoscritta, a mezzo raccomandata A/R, ha comunicato al debitore e al creditore procedente l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 29/11/2014 alle ore 09:30 presso l'immobile sito nel Cortile Gatto n. 224 del Comune di Sciacca.

Le parti sono state convocate rispettivamente come segue:

- [REDACTED] con raccomandata n. 149508984773;
- [REDACTED] A con raccomandata n. 149508969558;
- [REDACTED] con raccomandata n. 145896185249.

(Vedi allegato n. 1).

Nel giorno e nel luogo del sopralluogo, si è presentata solamente la signora [REDACTED] (parte debitrice e comproprietaria dell'immobile) che ha dichiarato di non essere in possesso delle chiavi (vedi allegato n.2 "verbale"), pertanto non è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile oggetto in causa.

L'Onorevole Giudice, portato a conoscenza del mancato accesso, ha nominato l' Avv. Annalisa Alongi quale Custode Giudiziario del bene; per cui in data 25/05/2015 la sottoscritta si è presentata nuovamente sul luogo oggetto di stima assieme al Custode Giudiziario, che aveva preventivamente avvisato le parti tramite A/R. Al sopralluogo sono risultati assenti entrambi le parti e pertanto non avendo modo di accedere all'interno del fabbricato non è stato possibile espletare l'incarico ricevuto (vedi allegato n.3 "verbale").



In data 05/10/2015 il custode Giudiziario Avv. Annalisa Alongi è riuscita ad accedere all'interno dell'immobile con l'ausilio della forza pubblica.

Successivamente, la sottoscritta, il giorno 07/10/2015 alle ore 10:30 con la presenza del custode Giudiziario Avv. Annalisa Alongi, e con la presenza del Geom. Martorana Alfonso, in qualità di coadiutore della scrivente per i rilievi metrici, ha proceduto a visionare i luoghi (vedi allegato n.4 "verbale"), rilevando i dati tecnici mediante la misurazioni di tutti gli ambienti interni (vedi allegato n.5) ed esterni nonché ha preso visione di tutti quegli elementi occorrenti per accertare il livello e le caratteristiche delle finiture interne e degli impianti esistenti necessarie per la descrizione dei luoghi, il tutto documentato mediante supporto fotografico allegato alla presente.

2. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Preliminarmente alla stesura della relazione di stima e contemporaneamente alle date di sopralluogo, di cui sopra, la sottoscritta in risposta al quesito del Dott. Giudice ha esaminato la documentazione prodotta dal creditore precedente per accertarne la completezza e pertanto conferma quanto riportato nella relazione notarile a firma del Notaio Enrico Siracusano; quest'ultima viene ulteriormente confermata dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla C.T.U. meglio citata in appresso.

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile, oggetto della presente perizia, è ubicato nel Comune di Sciacca (AG) nel Cortile Gatto n. 224 (zona denominata San Michele), distinto in catasto con la part. 2421 sub.2 del foglio di mappa n.167. Secondo il vigente P.R.G. ricadente in zona territoriale omogenea "B1" *completamento*, mentre secondo il P.R.G. adottato il 20/04/2015 con delibera commissariale n. 16 ricadente in zona "A3" *Tessuti urbani di*



prevalente impianto sei-settecentesco, di particolare interesse storico ambientale, per cui subentrano le norme di salvaguardia attualmente in vigore nel Comune di Sciacca, dove prevale la norma più restrittiva.

Il fabbricato, costituito da una unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale, è composto da due elevazioni fuori terra e mansarda con terrazzo a terzo piano; ha una forma rettangolare di circa m 5,70 x m 11,65 confinante ad est con la pubblica Via Cortile Gatto, a Sud con la part. 2420, a ovest con la part. 2413 e a nord con la part. 2422 (fabbricati in aderenza appartenenti ad altre ditte - vedi allegato n.6).

4. REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Sulla scorta di quanto risulta dall'atto di compravendita stipulato il 01/12/2004 dal Notaio Paolo Di Paola in Sciacca, repertorio n. 22801 in atti dal 13/12/2004, (... *Fabbricato di vecchia costruzione sito in Sciacca Via Scaglione con ingresso dal Cortile Gatto n. 224, composto da due vani ed accessorio a piano terra e da due vani ed accessorio a primo piano con la copertura e l'area soprastanti,...*), l'immobile risultava essere di vecchia costruzione, edificato in epoca antecedente all'1 Settembre 1967, di due elevazioni fuori terra.

Tuttavia, dal confronto effettuato dalla sottoscritta C.T.U. durante il sopralluogo, si è riscontrata una incongruenza tra lo stato attuale dei luoghi (vedi allegato n.7 a firma della scrivente) e la planimetria catastale in atti dell'ex sub 1, oggi soppressa(vedi allegato n.8). In particolare, dalle risultanze delle misurazioni effettuate dalla sottoscritta, si riscontrano differenze sia nell'altimetria dei piani, ovvero vi è attualmente una diversa altezza dei piani (costituendo una elevazione in più), che nella diversa distribuzione degli spazi interni con scale di collegamento demolite e ricostruite in posizione diversa, anche se nel complesso rimane inalterata la volumetria e la sagoma.

Nello specifico le difformità consistono:



- a piano terra nella diversa altezza dell'interpiano passando da m. 3,00 a m 2,50 e nella demolizione e ricollocazione di una scala amovibile con struttura in metallo;

- a piano primo nella diversa altezza dell'interpiano, visto che si è realizzato un nuovo solaio piano, passando da un altezza minima m 3,10 e un altezza massima m 4,90 ad unico solaio di m 2,70 dal pavimento; nella presenza di un balcone aggettante realizzato con lastra di marmo e ferri a doppio T che si affaccia sulla Via Cortile Gatto (prospetto principale dell'immobile); nella nuova collocazione di una scala amovibile di collegamento con il piano superiore ed infine nella diversa distribuzione degli spazi interni.

- il piano secondo/sottotetto non era esistente, per cui si è realizzato un piano destinato a taverna con terrazzo.

Preme sottolineare che l'altezza alla linea di gronda è diminuita tra lo stato pre - ristrutturazione e lo stato attuale, visto che dalla planimetria catastale si evince un' altezza interna [(m 3,00 + 0,20 (solaio) + 3,10 (altezza minima) + 0,20 (solaio))= m 6,50; ed attualmente [2,50 + 0,20 (solaio) + 2,70 + 0,20 (solaio)]= m 5,60 da aggiungere il piano mansardato.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca la scrivente ha verificato che per il fabbricato è stata solamente depositata "comunicazione inizio lavori per opere interne ai sensi dell'art. 9 L.R. 37/85", identificata al prot. n. 25382 del 03/08/2005, con dichiarazione dell'anno di costruzione antecedente al 1942, in cui il tecnico Geom. Vincenzo Piazza ha elaborato una relazione asseverativa per opere da realizzare in manutenzione ordinaria, di cui si è acquisita copia(vedi allegato n.9), verificando che il Comune di Sciacca, per il fabbricato di cui trattasi, non ha rilasciato nessun altro provvedimento autorizzativo o concessorio. Da evidenziare che le opere realizzate



dovevano essere autorizzate mediante Concessione Edilizia previa acquisizione di Nulla-Osta da parte del Genio Civile di Agrigento, essendo opere, che all'epoca, si ricadenti urbanisticamente in Zona Territoriale Omogenea "B1" dove sono consentite opere di ristrutturazione, ma essendo opere strutturali ricadenti in zona Sismica necessitavano di nulla-osta sismico; quindi trattasi di Fabbricato con abuso edilizio, ma con la possibilità di poterlo sanare applicando l'ex art. 13 della L.R. 47/85, così come modificato dall'art. 36 della legge 380/2001, con le modalità e costi in appresso specificate.

5. ACCERTARE LA CONFORMITÀ DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE ALLO STATO DI FATTO

L'immobile risultava annotato al Catasto Fabbricati del Comune di Sciacca (AG) al Foglio di mappa n.167, particella 2421 sub.1, Categoria A/3, Classe 3, consistenza vani 5, Rendita € 206,07 (vedi allegato n.10); ma visto le difformità allo stato dei luoghi si è provveduto alla presentazione di variazione mediante Docfa (vedi allegato n. 11), approvato in data 27/01/2016 con numero di prot. AG 0006711; dunque oggi risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sciacca (AG) al Foglio di mappa n. 167, part. 2421 sub.2 (Piani T-1-2: Categoria A/3, Classe 5, Consistenza vani 6,5, Superficie catastale 152,00, Rendita € 369,27 (vedi allegato n.12). Per quanto attiene alla regolarizzazione catastale dell'immobile, in considerazione dell'attività posta in essere dalla sottoscritta contestualmente alla redazione della presente consulente tecnica, non va sostenuto alcun ulteriore onere di regolarizzazione.

6. RELAZIONE DI STIMA

Descrizione del bene:

La costruzione (foto 1-2), composta da due elevazioni fuori terra con sottotetto, è realizzata con struttura portante in muratura; la copertura



è in parte a tetto ad una falda inclinata, realizzata con travi in profilati di alluminio e con sovrastanti pannelli del tipo ISOPAN, ed in parte a terrazza.

Il fabbricato, destinato a civile abitazione, si sviluppa al piano terra su una superficie lorda di circa mq 64,33 e l'ingresso avviene mediante una porta in alluminio che si diparte dal Cortile Gatto. Il piano terra, avente una superficie utile di circa mq 43,68 ed altezza utile di m 2,50, è destinato a zona giorno e consta di un soggiorno (foto 3-4), di una cucina (foto 5) e di un servizio igienico (foto 6-7) illuminato da un pozzo luce (foto 8), coperto per una parte da un lucernario con struttura in metallo e vetro opaco e per la restante a cielo aperto (foto 7); dal soggiorno si diparte una scala ad una rampa con struttura in metallo e pedate in legno che conduce al piano primo (foto 3).

Il piano primo, avente una superficie lorda di circa mq.64,33 ed una superficie utile di circa mq. 41,36 con altezza interna di m 2,70, è destinato a zona notte. Detto piano consta di un disimpegno/corridoio (foto 9-10), di un servizio igienico (foto 11-12), illuminato ed areato dal pozzo luce, e due camere da letto di cui la camera matrimoniale (foto 13-14) si affaccia sulla pubblica via e gode della presenza di un balcone di circa mq 1,60; la cameretta (foto 15-16) invece si affaccia nel pozzo luce; dal disimpegno si diparte una scala a chiocciola con struttura in metallo e pedate in legno (foto 17).

Il piano secondo/sottotetto, avente una superficie lorda di circa mq 31,94 ed una superficie utile di circa mq 26,27 con altezza massima di m 2,82 e altezza minima di m 2,26, è destinato a taverna; detto piano consta di un bagno/lavanderia (foto 18), di un vano con predisposizione a cucina (foto 19-20) e di una terrazza (foto 21-22-23) di circa mq.24,96. Le rifiniture interne sono di buona qualità, vista la recente ristrutturazione.



I pavimenti e il battiscopa sono in ceramica, il pavimento e le pareti dei servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in ceramica, i pezzi sanitari sono di ceramica di colore bianco.

Al piano terra la porta d'ingresso è a due ante in alluminio colore legno e vetrata interna a due ante con telaio in alluminio di colore bianco, mentre la porta di accesso al servizio igienico è costituita da una porta in alluminio ad una sola anta di colore bianco con vetrata munita di serratura per esterni. Gli infissi esterni delle camere da letto del piano primo sono in alluminio di colore legno e bianco con vetrata interna, mentre il bagno presenta una finestra con vetrata del tipo a "vasistas" ad una sola anta in alluminio colore bianco.

Nel piano secondo/sottotetto gli infissi esterni sono per il vano taverna con porta ad una sola anta in alluminio di colore bianco e vetro a spugna opaco munita di serratura per esterni e finestra realizzata con mattoni in vetro/cemento, mentre nel servizio igienico/lavanderia sono presenti due finestre ad una sola anta in alluminio di colore bianco con vetro a spugna opaco di cui una munita di grata esterna in ferro, che si affaccia su altra proprietà (foto 24).

Le porte interne del fabbricato sono in legno tamburato con telaio in legno; la ringhiera del balcone così come quelle delle scale sono in ferro battuto; il balcone è costituito da lastra in marmo sostenuta da ferri a doppio T in ferro; le soglie delle finestre e delle porte finestra sono in marmo del tipo perlato di Sicilia; le pareti interne sono rifinite con intonaco e pitturate con pittura sintetica e lavabile tipo "Ducotone"; gli impianti elettrico ed idrico sono del tipo sottotraccia, mentre non è presente l'impianto di riscaldamento.

Il prospetto esterno è allo stato rustico con solo intonaco per il piano terra e il piano primo, mentre la parte di prospetto del parapetto della terrazza è in laterizio forato (foto 2). Il prospetto della porzione di



fabbricato che si affaccia sulla terrazza è allo stato rustico con solo intonaco (foto 25).

Le condizioni generali di manutenzione sono discrete; tuttavia si segnala la presenza di macchie di umidità, muffe e licheni (foto 7) in corrispondenza dell'angolo delle pareti del servizio igienico del piano terra e nella parete confinante con proprietà aliena, causate dalle piogge meteoriche che si infiltrano all'interno del pozzo luce. Tali acque meteoriche vengono convogliate in una caditoia posta all'interno del servizio igienico stesso.

Si ribadisce che le condizioni generali del fabbricato possono considerarsi buone, necessitando il fabbricato solo di modesti interventi di manutenzione ordinaria (impermeabilizzazione delle pareti del servizio igienico ubicato al piano terra e pitturazione delle pareti ammalorate) e straordinaria (prospetto dell'immobile), per una buona riqualificazione energetica.

Stato di possesso degli immobili:

L'immobile è posseduto a titolo di proprietà dai debitori il cui regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni. Allo stato attuale l'immobile non è più occupato dai debitori in quanto quest'ultimi sono domiciliati in altre città, quindi risulta libero.

Formalità, vincoli od oneri, gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente:

- Resta a carico dell'acquirente la Concessione Edilizia in Sanatoria per sanare le difformità edilizie riscontrate, fermo restando che non vi sia modifica al P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del comune di Sciacca, visto che la normativa edilizia prevede la possibilità di sanare l'abuso, ai sensi dall'Art. 36 della legge 380/2001, solo nel caso in cui le opere eseguite in assenza della concessione o autorizzazione siano conformi agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in



contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda.

Formalità, vincoli ed oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- Ipoteca volontaria iscritta ai nn. 31516/6059 il 09/12/2004 nascente dall'atto di mutuo rogato dal notaio Di Paola Paolo il 01/12/2004, rep. n. 22802/6361 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]

- Ipoteca legale iscritta ai nn. 22393/2960 il 01/10/2010 ai sensi del D.P.R. 602/73 rep. 211772/2009 del 09/09/2010 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED];

- Verbale di pignoramento immobili trascritto ai nn. 4466/3339 il 18/03/2014 dal Tribunale di Sciacca rep. 99/2014 del 30/01/2014 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED] sopra immobili precedentemente descritti.

Alla data del 01/02/2016, da ispezione ipotecaria n. AG10739/3 del 2016 a nome della signora [REDACTED] e ispezione ipotecaria n. AG10746/3 del 2016 a nome del signor [REDACTED], non risultano nuove iscrizioni contro (vedi allegato n.13); non sussistono oneri condominiali essendo palazzina autonoma.

7. VALUTAZIONE DEL FABBRICATO

Il più probabile valore di mercato dei beni immobili di cui alla presente perizia è stato determinato prendendo in considerazione le valutazioni di mercato, ed utilizzando il "metodo sintetico" o di comparazione diretta. Il metodo sintetico consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel metro quadrato di superficie commerciale, e tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche



dell'immobile oggetto di stima che viene confrontato con altri immobili simili presenti sul mercato immobiliare nella stessa zona o in zone limitrofe.

Sulla scorta della situazione del mercato immobiliare nel Comune di Sciacca (informazioni reperiti presso agenzie immobiliari, professionisti del settore e Ufficio Tecnico Comunale) si è determinata, per immobili similari, una fascia di valori oscillante da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 600,00 per metro quadrato di superficie commerciale. Superficie commerciale così calcolata: *Vani Principali* superficie utile + superficie lorda dei muri esclusivi + 50% dei muri comuni; *Balconi, terrazzi e Lastrici solari* 25% dei vani principali, Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%; *Locali accessori* 35% dei vani principali per altezza inferiore a m 2.40.

Quindi si avrà una superficie commerciale così determinata:

Piano terra vani principali mq 61,00 + Piano Primo vani principali mq 57,40 + balconi (1,60 x 25%)= mq 0,40 + Piano Secondo vani principali mq 16,83 + locale accessorio mq (14,78 x 35%)= mq 5,17 + terrazzo (mq 30,00 x 25%)= mq 7,50; sommano mq 148,30.

Per la determinazione del valore complessivo dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva si è ritenuto opportuno adottare una media tra i due parametri anzi detti, ottenendo il seguente parametro unitario € 550,00 (Vu) per metro quadrato di superficie commerciale.

Applicando tale valore alla superficie commerciale complessiva dell'immobile in oggetto, si ottiene:

Vs= Sc x Vu = mq 148,30 x € 550,00 = € 81.565,00
(ottantunomilacinquecentosessantacinque/00 euro)

Da tale importo vanno sottratte le spese per regolarizzare l'immobile e per presentare la pratica per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria (ex art. 13 della Legge 47/85).



Tali incombenze produrranno un aggravio di spese per l'aggiudicatario che sommariamente possono essere così determinate:

- Competenze professionali per: Progetto Architettonico, Relazione Tecnica, Perizia Giurata, Domanda, Supporto fotografico, Dichiarazioni, Relazione Geologica con prova sismica, Calcoli sismici e Deposito Certificato sismico al Genio Civile di Agrigento, Attestato di Qualificazione Energetica, nulla-osta BB.CC.AA € 3.700,00
- Pagamento tributi e imposte, per il rilascio di pareri, nulla-osta e C.E. da parte degli organi competenti, in particolare: parere sanitario, marche da bollo, registrazione e trascrizione Concessione edilizia, diritti di segreteria, pagamento oblazione in misura doppia cioè gli oneri di urbanizzazione in misura doppia e costo di costruzione in misura doppia..... = € 500,00 + € 10.550,00 =... € 11.050,00
- Richiesta di Agibilità, previa perizia asseverata e adeguamento impianto elettrico e rilascio certificato di regolare esecuzione , compreso marche da bollo, versamento parere sanitario e diritti di segreteria = € 750,00

Totale spese da sostenere per regolarizzare l'immobile = € 15.500,00

Avendo espletato il mandato conferitole la sottoscritta, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegna la presente Relazione di stima composta da 12 pagine più allegati, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Cianciana li 06/02/2016

Il Consulente

