
TRIBUNALE DI SCIACCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marsala Umberto, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2023 del R.G.E.

BCC NPIs 2019 Srl - Do Value Spa contro

LOTTO 1

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	7
sopralluoghi.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarietà, DIRITTI REALI - (punto 1 quesito decreto di nomina).....	8
Confini.....	8
QUESITO N. 2 - Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali - QUESITO N.3.....	13
quesito n. 4 - schema sintetico descrittivo del lotto.....	15
Lotto 1	15
quesito n.5 - proprietà' - Provenienze Ventennali.....	15
quesito n.6 - regolarità del bene conformità urbanistica.....	17
QUESITO - Regolarità edilizia.....	17
quesito n. 7 - stato di possesso - stato di occupazione.....	17
quesito n.8 - vincoli e oneri giuridici - Formalità pregiudizievoli.....	17
QUESTITO N. 09 - VERIFICA SUOLO DEMANIALE.....	18
QUESTITO N. 10 - PESI E ONERI/.....	18
QUESITO N. 11 SPESE DI GESTIONE.....	18
12 Stato conservativo.....	18
14 Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
QUESITO N. 15 - VALUTAZIONE DEI BENI.....	19
Lotto 1	19
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto 1	25
Lotto 1	27



TRIBUNALE DI SCIACCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marsala Umberto, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2023 del R.G.E.

Banca di Credito Cooperativo NPLs 2019 Srl

Mandataria DoValue Spa

contro

C.F.:

Residente in via (

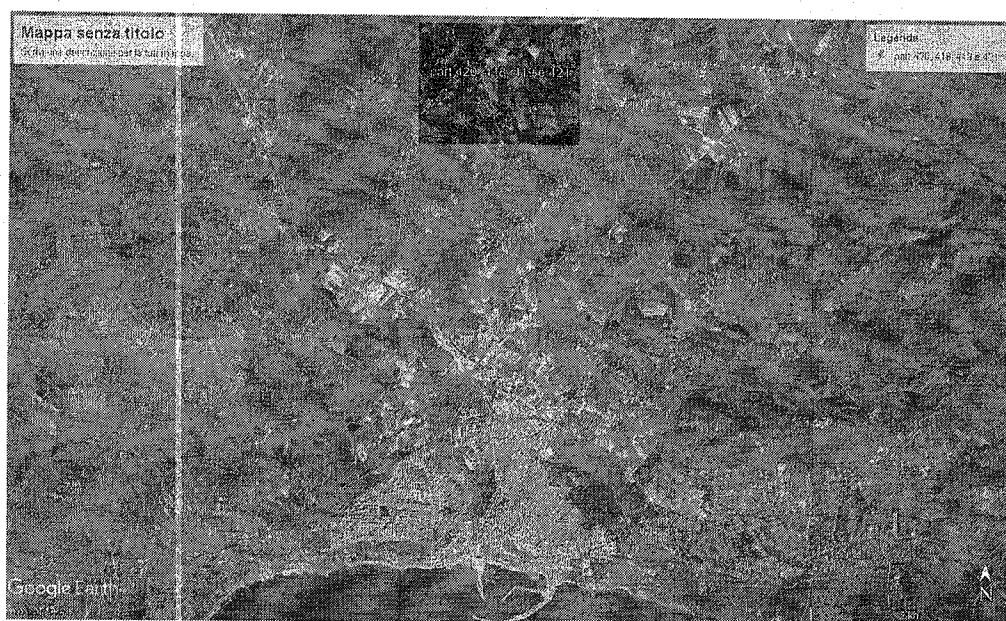
INCARICO

All'udienza del 17/01/2024, il sottoscritto Arch. Marsala Umberto, con studio in Corso Vittorio Emanuele, 65 - 92019 - Sciacca (AG), email mua@tiscali.it, PEC mua@archiworldpec.it, Tel. 333 4927568, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., in data 29/03/2024 accettava l'incarico.

PREMESSA

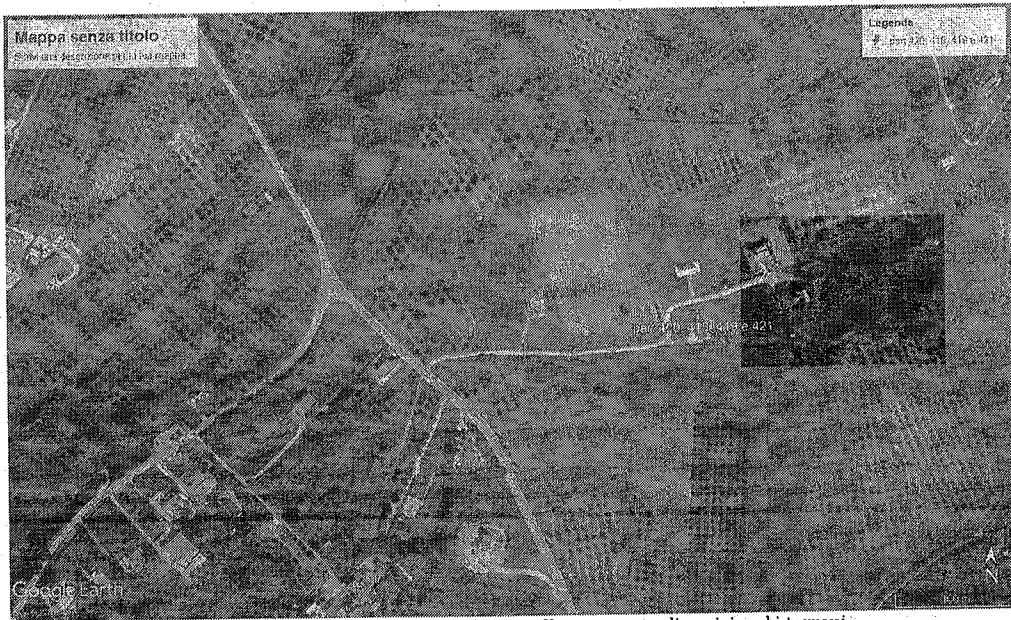
Il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – immobile sito nel comune di Sciacca (AG) – c.da Guardabasso, 1S-t, censito al C.N.E.U. del Comune di Sciacca, in catasto al f. 47, part.lla 420, cat. F/3, senza rendita.
- Terreno censito al CNEU del Comune di Sciacca, in catasto al f.oglio 47, part.lla 418;
- Terreno censito al CNEU del Comune di Sciacca, in catasto al f.oglio 47, part.lla 419;
- Terreno censito al CNEU del Comune di Sciacca, in catasto al f.oglio 47, part.lla 421;

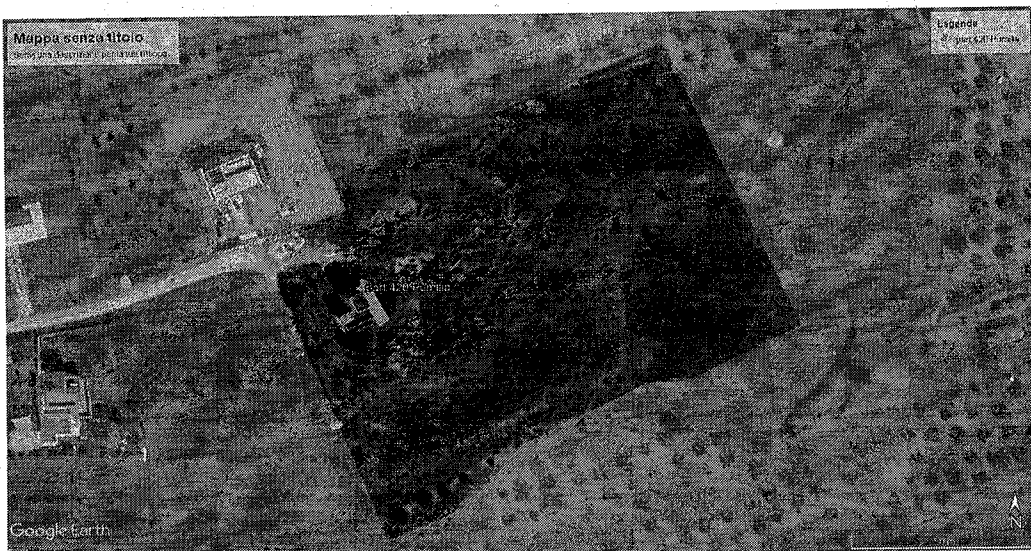


Estratto google heart con individuata la zona dell'immobile





Estratto google heart con individuati la villetta oggetto di perizia ed i terreni



Estratto google heart con individuazione sia dell'edificio, sia dell'appezzamento di terreno che si compone delle part.lla 418, 419 e 421

ABUBABEC ELI OUALILED CERTIFICATES, CA G1 Serial#: 525bc0a15e6703af0a48ae130a0c862c



Immagine estratta dal visualizzatore SITR - con evidenziato l'edificio ed i vari lotti di terreno.



LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1 - Bene N° 1** - immobile sito nel comune di Sciacca (AG) - c.da Guardabasso, 1S-t, censito al C.N.E.U. del Comune di Sciacca, in catasto al f. 47, part.lla 420, cat. F/3, senza rendita.
- Terreno censito al CNEU del Comune di Sciacca, in catasto al f.oglio 47, part.lla 418;
- Terreno censito al CNEU del Comune di Sciacca, in catasto al f.oglio 47, part.lla 419;
- Terreno censito al CNEU del Comune di Sciacca, in catasto al f.oglio 47, part.lla 421;

PREMESSA Il bene oggetto della presente relazione è costituito da edificio rurale di piccole per uso abitativo ed un semicantinato di discrete dimensioni in area agricola di Sciacca, l'immobile è distribuito su tre livelli: un piano semi-cantinato, un piano terra ed un piano terrazzo-lastrico solare a cui si accede da rampa interna di scale. L'edificio è stato realizzato e costruito con regolare concessione edilizia rilasciata in data 16 marzo 2011 al Sig. |

DESCRIZIONE DEL BENE

L'oggetto del presente pignoramento è composto da piano cantinato, piano terra ed un terrazzo praticabile a piano primo. L'edificio si raggiunge dal centro abitato di Sciacca sia dalla via Del Poio, sia dalla via Bordea. L'edificio è stato realizzato in cemento armato intelaiato, con copertura in parte a falda inclinata in parte con tetto piano praticabile. Al momento del sopralluogo la struttura si presentava allo stato grezzo, cioè con la sola parte strutturale in c.a. ed il tamponamento esterno realizzato con i forati da trenta cm, senza intonaco.

Il piano cantinato, il piano terra ed il lastrico solare sono collegati da torrino scala interno all'edificio, il piano cantinato è composto da un unico ambiente, aperto solo da sud con varco per l'accesso dei mezzi, il piano terra si presenta con le sole murature d'ambito nelle quali è stato lasciato lo spazio per le finestrate. Dal piano terra si accede ad una veranda coperta ed una scoperta. Dal piano terra si accede anche al lastrico solare al primo piano, anche esquesto lasciato allo stato grezzo. Negli orizzontamenti di copertura non è stata alcuna coibentazione, l'acqua piovana è libera di filtrare dalle coperture.

In merito alla questione urbanistica e la relativa conformità, si rimanda al proseguo della CTU.

SOPRALLUOGHI

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo, congiuntamente al custode, per i rilievi di rito in data 11 giugno 2024, si è potuto effettuare il rilievo in quanto l'abitazione è aperta e accessibile sia dal cantinato che dal piano terra.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Relativamente alla completezza della documentazione atta a ricostruire il ventennio di possesso, si precisa che i terreni sono stati acquistati in data 15 ottobre 2009 con rogito stipulato presso lo studio

notarle del Dott. Raso Notaio in Sciacca, rep. n. 41062, racc. 11192, in cui il Sig. _____
 rendeva appezzamento di terreno sito in c.da Bordea-Guardabasso censito al
 catasto terreni di Sciacca la f. 47, part.lle 347 esteso a 91.39 seminativo di 4° e part.lla 376 di a. 13. 39
 vigna di 2°. Successivamente in data 30 maggio 2013 presso lo studio notarile del Dott. Raso, Notaio in
 Sciacca, con rep. n. 43922, racc. 13386, il Sig. _____ donava alla Sig.ra _____

un fabbricato per civile abitazione in corso di costruzione, costituito dalle pilastature, dai
 solai e dalle tompagnature, composto da un magazzino a piano terra "a valle" della superficie di mq 50
 circa, con adiacente locale impianti di mq 30 circa e da appartamento a piano terra "a monte" della
 superficie di mq 40 circa oltre veranda e la corte murata, con scala interna di collegamento e con
 terrazza ed area libera soprastante, faceva parte della donazione appezzamento di terreno di natura
 Agricola esteso catastalmente ettari 1 are 3 e centiare 71, confinante con proprietà _____, con
 proprietà _____, con proprietà _____, censito al catasto terreni al fogli 47,
 mappali: 418, a.52.41, seminativo 4^, RD Euro 10,83, RA Euro 2,71; - 419, a.38.85, seminativo 4^, RD
 Euro 8,03, RA Euro 2,01; - 421, a.12.45, vigneto 2^, RD Euro 18,00, RA Euro 5,47 (All.3 - 4).

Per la ricostruzione del ventennio, si legge nella relazione notarile che l'immobile è pervenuto al
 venditore Sig. _____ (1 _____) per atto pubblico di divisione
 stipulato presso lo studio Notarile del Dott. Raso in Sciacca del 10/12/2008 rep. n. 40306/10622; e
 per Successione di _____ (20/01/1929) presentata all'ufficio registro di Sciacca il
 01/02/2001 al n. 129/147 e successive integrazioni (vedi rel. notarile sostitutiva).

TITOLARITÀ, DIRITTI REALI - (PUNTO 1 QUESITO DECRETO DI NOMINA)

L'immobile al foglio 47, part.lle 420, piano t. Cat. F/3, immobile in fase di costruzione, senza rendita;
 418, a.52.41, seminativo 4^, RD Euro 10,83, RA Euro 2,71; - 419, a.38.85, seminativo 4^, RD Euro 8,03,
 RA Euro 2,01; - 421, a.12.45, vigneto 2^, RD Euro 18,00, RA Euro 5,47, oggetto di esecuzione
 immobiliare, risultano appartenere all'esecutata _____ in piena proprietà.

**I beni non sono comodamente divisibili in natura, vengono accorpati in un unico lotto,
 denominato "lotto 1".**

CONFINI

l'immobile confina con proprietà _____ con proprietà _____, e con proprietà di _____

QUESITO N. 2 - CONSISTENZA

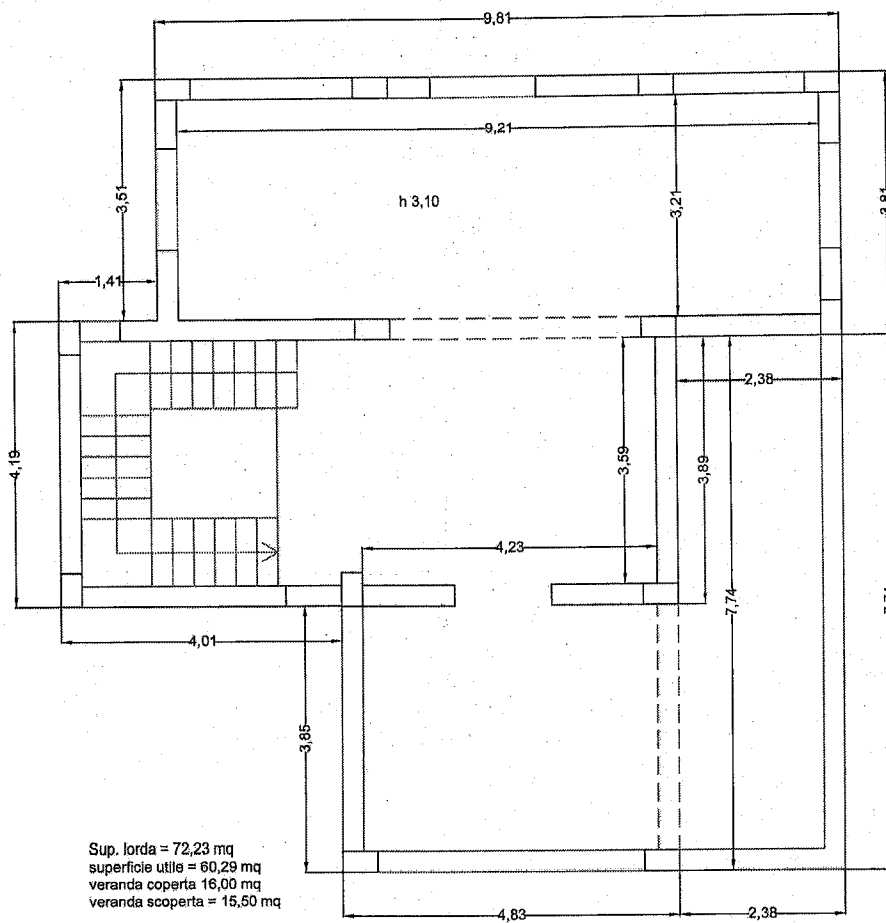
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Superficie accessoria	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione pt		72,23 mq		1.0	72,23 mq	2,70 m	Pt
Veranda coperta			16,00 mq	0,50	8,00 mq		pt
Veranda scoperta			15,47 mq	0,30	4,34 mq		pt
Garage-loc tecnico			109,23	0,50	54,61		Ps



terrazzo	49,17 mq	0,10	4,917	1°p
Totale superficie convenzionale:			144,09 mq	

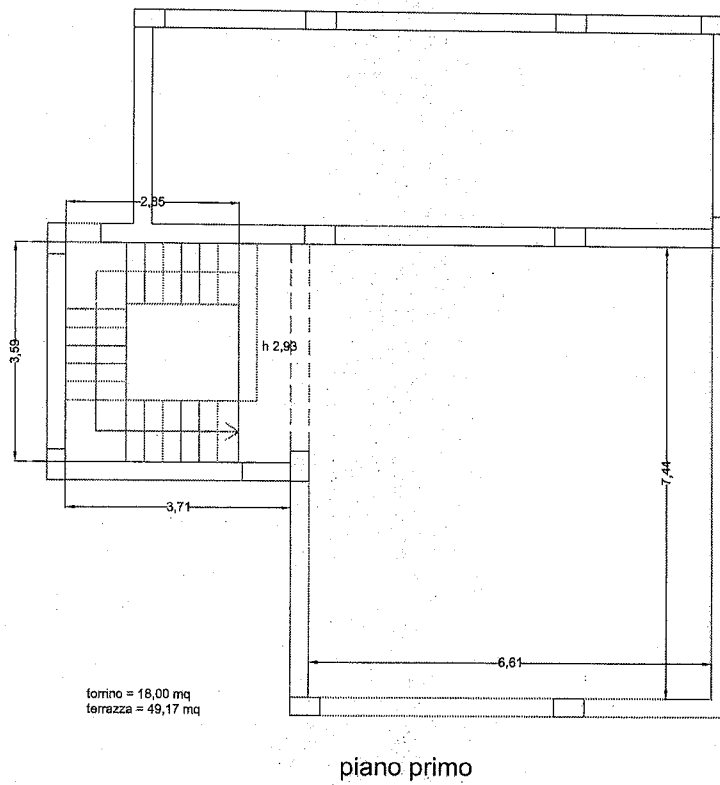
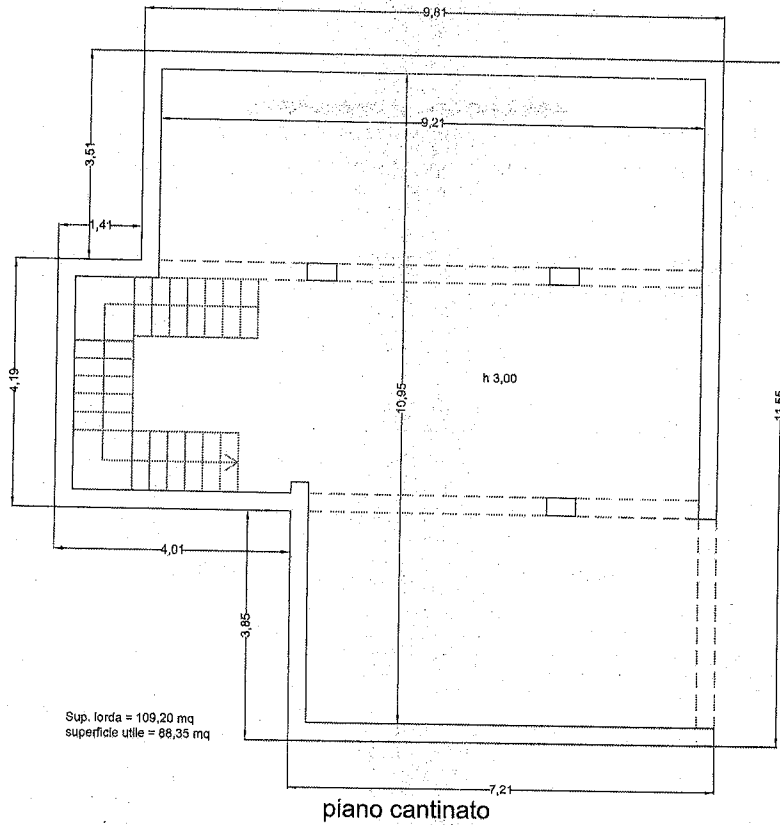
L'immobile di cui alla presente relazione è distribuito su tre livelli, un piano terra con destinazione abitazione più veranda, un piano cantinato con destinazione garage e locale impianti, ed un piano primo con vano scala e terrazza.

L'appartamento, rilevato con sopralluogo del 12 giugno 2024, è risultato costituito da un immobile allo stato di rustico, senza suddivisione interne.



piano terra

edificio rurale sito in c.da Bordea a Sciacca



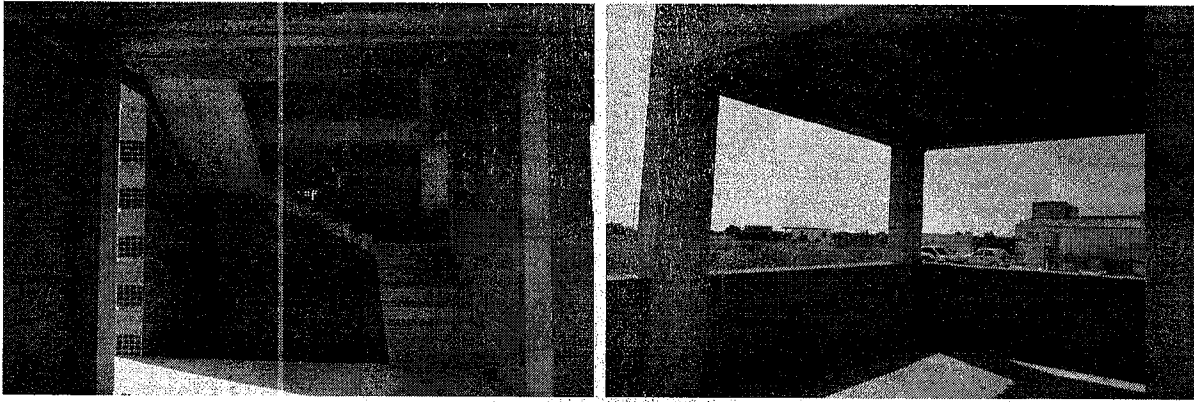


figure 2 - interno, con vista sulla scala interna e vista sulla veranda coperta pt.

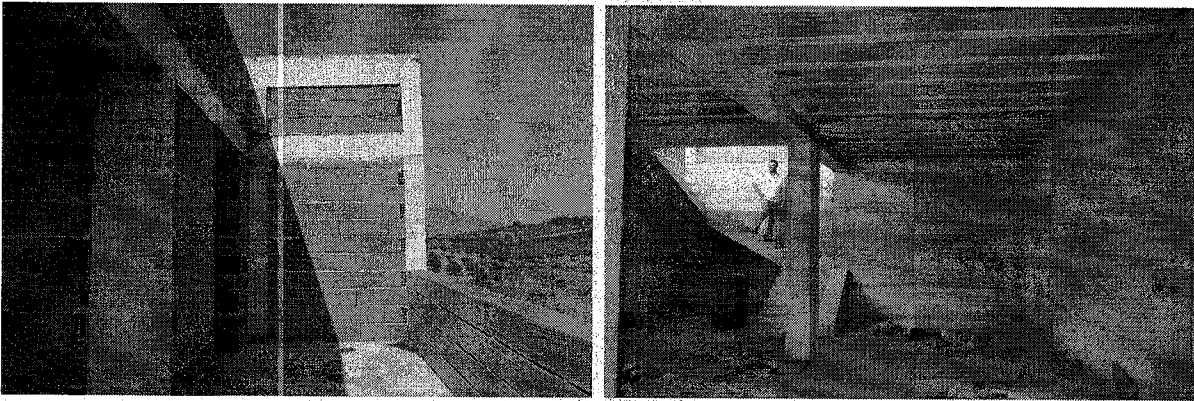


figure 3 - piano terra, vista sulla veranda scoperta e vista sul piano cantinato

All'immobile si accede dalla strada comunale Del Poio e dalla strada comunale Bordea, attraverso piccolo trazzera interpodereale. L'immobile è stato costruito sfruttando la cubatura del fondo agricolo pari a 0,03 mc/mq, calcolando nella cubatura il piano terra senza la scala ed il piano primo senza il vano d'accesso. Mentre a parere dello scrivente il vano scala interno, ad uso di una singola unità immobiliare, andrebbe inserita nella cubatura.

La struttura è stata lasciata allo stato grezzo, e prendendo visione del progetto di concessione, non è stato realizzato parte del progetto (vedi per esempio la corte murata). Il prospetto esterno è stato realizzato senza intonaco, con i forati in laterizio a vista.



CRONISTORIA DATI CATASTALI - QUESITO N.3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dalla costituzione 06/05/2013 al 30/05/2013	1/1	F. 47, part.lla 420, Cat. F/3, consistenza 0 mq
dal 30/05/2013 ad oggi diritto di proprietà per 1000/1000	1/1	F. 47, part.lla 420, Cat. F/3, consistenza 0 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI Abitazione al foglio 47, particella 420, l'immobile è stato costituito in data 06/05/2013 ed intestato a Giovan Battista Bono, l'immobile in corso di costruzione non ha consistenza catastale ed è in categoria F/3; terreni al foglio 47 part.lle 418, 419 e 421 scaturiscono da frazionamento del 16/06/2009 per soppressione della part.lla 43; dal 16/06/2009 al 12/04/2013, il terreno prende la part.lla 374; dal 12/04/2013 i terreni prendono le part.lle 418, 419 e 421 e vengono sopresse le part.lle 420, 422, 419, 374, 421 e 376;

RELATIVAMENTE ALLA CONFORMITÀ URBANISTICA, l'immobile è stato costruito con regolare Concessione Edilizia, rilasciata in data 16/03/2011, pratica edile n. 08/2010 prot. n 79, con immobile realizzato su terreni segnati in catasto alle part.lle 374 e 376; in data 13/02/2012 il Sig.

ha comunicato l'inizio dei lavori, mentre in data 27 maggio 2013 comunicava la sospensione dei lavori. I lavori venivano sospesi con la realizzazione della struttura portante, e delle sole murature di tompagno esterno, senza ulteriori rifiniture. L'immobile, visti gli elaborati di progetto (All.2) confrontati con lo stato di fatto risultano conformi, tuttavia si ritiene che la scala interna che non era stata inserita nel calcolo della cubatura, deva rientrarci poiché serve un unico immobile e che pertanto va inserito. Si ritiene, vista la cubatura residua del terreno, che la capacità fondiaria del terreno possa sufficientemente coprire la cubatura aggiuntiva della scala.

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist. vani	Superficie catastale	Rendita	Piano
u	47	420			F/3	0	0	0	0	T-1

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Class.	Reddito dom.	Reddito agr.	qualità	Sup.	
t	47	418		4°	10,83	2,71	Seminat	5.241	

Dati identificativi			Catasto terreni (CT)					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Class.	Reddito dom.	Reddito agr.	qualità	Sup.
t	47	419		4°	8,03	2,01	Semin.	3.885

Dati identificativi			Catasto terreni (CT)					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Class.	Reddito dom.	Reddito agr.	qualità	Sup.
t	47	421		2°	18,00	5,47	Vignet.	1.245

Corrispondenza catastale

Relativamente all'edificio, vi è corrispondenza tra il manufatto rilevato e planimetria depositata in comune. Non è stata ancora depositato in catasto la planimetria dell'immobile.



QUESITO N. 4 – SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 1

Bene N° 1 – appartamento a schiera			
Ubicazione:	Sciacca (AG) – c.da Bordea Guardabasso, piano terra, piano 1°s.		
Diritto reale:	<table border="1"> <tr> <td>Quota</td> <td>1/1</td> </tr> </table>	Quota	1/1
Quota	1/1		
Tipologia immobile:	Villetta in costruzione <table border="1"> <tr> <td>Superficie</td> <td>144,00 mq</td> </tr> </table>	Superficie	144,00 mq
Superficie	144,00 mq		
Stato:	L'edificio è stato realizzato tra il 14 febbraio 2012 ed il 27 maggio 2013, per la struttura portante e leOMPagnature in laterizio perimetrale, poi è stato lasciato in stato di abbandono.		
Descrizione:	<p>PREMESSA Il bene oggetto della presente relazione è costituito da edificio rurale complessivamente di discrete dimensioni in area agricola di Sciacca, l'immobile è distribuito su tre livelli: un piano cantinato, un piano terra ed un piano terrazzo-lastrico solare a cui si accede da rampa interna di scale. L'edificio è stato realizzato e costruito con regolare concessione edilizia rilasciata in data 16 marzo 2011 al :</p> <p>DESCRIZIONE DEL BENE</p> <p>L'oggetto del presente pignoramento è composto da piano cantinato, piano terra ed un terrazzo praticabile a piano primo. L'edificio si raggiunge dall'abitato di Sciacca sia dalla via Del Poio, sia dalla via Bordea. L'edificio è stato realizzato in cemento armato intelaiato, con copertura in parte a falda inclinata in parte con tetto piano praticabile. Al momento del sopralluogo la struttura si presentava allo stato grezzo, cioè con la sola parte strutturale ed il tamponamento esterno realizzato con i forati da trenta cm, senza intonaco.</p> <p>Il piano cantinato, il piano terra ed il lastrico solare sono collegati da torrino scala interno all'edificio, il piano cantinato è composto da un unico ambiente, aperto solo da sud con varco per l'accesso dei mezzi, il piano terra si presenta con le sole murature d'ambito nelle quali è stato lasciato lo spazio per le finestrate. Dal piano terra si accede ad una veranda coperta ed una scoperta. Dal piano terra si accede anche al lastrico solare al primo piano, anche esquesto lasciato allo stato grezzo. Negli orizzontamenti di copertura non è stato passata alcuna coibentazione.</p> <p>La struttura è dotata di certificato di Collaudo Statico esitato in data 07/06/2012, è stato anche rilasciato certificato di conformità strutturale per le opera realizzate ai sensi della L. 02/02/1974 n. 64 in data 11/12/2014</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'edificio risulta incomplete ed in stato di abbandono.		

QUESITO N.5 – PROPRIETA' - PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 01/02/2001		Successione		
		Ufficio	Data	N°
		Agrigento	01/02/2001	129/147
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Agrigento	07/05/2001	6681

Integrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Trasc.
	09/12/2008	38/193	12/03/2009

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/2008		Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raso Francesco	10/12/2008	40306	10622
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/12/2008	24625	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/2009		Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raso Francesco	15/10/2009	41062	11192
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/10/2009	21319	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/2013		Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raso Francesco	30/05/2013	43922	13386
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/06/2013	8694	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- L'immobile è stato costruito con concessione del 16/03/2011, rilasciata a _____, con inizio lavori il 14 febbraio 2012 e sospensione dei lavori del 27 maggio 2013;

L'immobile oggetto della presente disamina è di proprietà di _____ i per 1/1, per averlo ricevuto in donazione da _____ i in data 30 maggio 2013, immobile costituito da un edificio rurale, con vocazione a villetta di villeggiatura, in Sciacca (AG), foglio 47, part.lla 420, p-1°, categoria F/3, terreni al foglio 47, part.lle 418, seminativo di 4° esteso 5.241 mq, part.lla 419 seminativo di 4° esteso 3.885 mq, e part.lla 421, vigneto di 2°, esteso 1.245 mq.

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

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è stato realizzato con regolare concessione edilizia in data 16/03/2011 e sospensione dei lavori del 27 maggio 2013; Da rilievo non si sono riscontrate difformità dal progetto approvato, se non parti di edificio non realizzate ma esterne alla struttura. Nel computo dei volumi è stata esclusa la scala interna, ma che a parere dello scrivente andava computata. Questo si rimarca perchè la continuazione o il completamento della struttura implica l'aderenza alle norme urbanistiche attuali, con un PRG in vigore, e nuova giurisprudenza. Tuttavia la realizzazione della struttura ha utilizzato parte della cubatura disponibile: circa 149,91 mc computati contro 314,34 realizzabili, pertanto l'aggiunta del volume del corpo scala rientrerebbe nella disponibilità dell'indice fondiario del terreno ancora utilizzabile.

QUESITO - REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile, fin qui realizzato, risulta in regola con le norme urbanistiche, a tal proposito al fine di determinare il corretto iter urbanistico, lo scrivente faceva istanza in data al Genio Civile di accesso agli atti, in data 16/07/2014 alla pratica n. 59987 del 21/11/2011 per verificare lo stato della pratica stessa, l'ufficio rispondeva (all.7) che presso i loro uffici risulta effettuato il deposito del progetto ai sensi dell'art. 4 della L. 1086/71, con numero di protocollo 165589 del 12/09/2011 posizione 59987, autorizzato il 21/11/2011, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, ad una elevazione, ubicato in località Guardabasso nel commune di Sciacca in testa alla ditta _____; dal G.C. veniva attestato che in data 09/02/2012, con prot. n. 3785 veniva presentata ai sensi dell'art. 6 della L. 1086/71 la Relazione Struttura Ultimata esitata in data 09/03/2012; in data 15/05/2012 con prot. n. 179714 veniva presentato ai sensi dell'art. 7 della L. 1086/71 il certificato di Collaudo Statico esitato in data 07/06/2012, infine in data 12/11/2014 con prot. n. 182925 è stato richiesto il rilascio del certificato di conformità strutturale per le opere realizzate ai sensi della L. 02/02/1974 n. 64, rilasciato in data 11/12/2014.

QUESITO N. 7 - STATO DI POSSESSO - STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in possesso della _____ i ma lasciato in stato di abbandono dal 2014.

QUESITO N.8 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Si legge nella Relazione Notarile Sostitutiva, che nel ventennio grava:

- Ipoteca volontaria n. 36 del 16/01/2014 a favore di BCC Agrigentino società cooperative con sede ad Agrigento contro _____ per € 220.000,00 come garanzia di mutuo settennale.
- Ipoteca giudiziale n. 73 del 29/01/2016 a favore di Banca Carige Italia Spa con sede a Genova, contro _____ r € 120.000,00 derivante da decreto ingiuntivo.
- Pignoramento immobiliare n. 19108 del 20/11/2023 a favore di BCC NPLS 2019 SRL contro _____

QUESTITO N. 09 - VERIFICA SUOLO DEMANIALE

L'immobile è stato realizzato all'interno di un appezzamento di terreno ad uso agricolo, a partire dalla sua realizzazione, di proprietà di _____, e successivamente per donazione di proprietà di _____

QUESTITO N. 10 - PESI E ONERI/

L'immobile risulta in stato di abbandono.

QUESTITO N. 11 SPESE DI GESTIONE

L'immobile è isolato, in area rurale, in corso di realizzazione ed in stato di abbandono, non vi sono spese di gestione.

12 STATO CONSERVATIVO

L'immobile costituito da un piano semi-cantinato, un piano terra ed una terrazza accessibile da torrino scala, è in stato di abbandono sin dal Maggio 2013 cioè anno in cui è stata comunicata la sospensione dei lavori e nulla è più stato fatto all'edificio da quell'anno. Sia il manufatto che il terreno versano in stato di abbandono ed incuria, sul terreno sono presenti cumuli di sfabbricidi di altri edifici demoliti, erbacce e piante spontanee infestano il terreno che non risulta recintato, la stessa abitazione, incompleta, è priva di protezioni.

14 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato a partire dalla Concessione edilizia n. 79 del 16/03/2011, in cemento armato intelaiato, con solai e coperture in laterocemento, il tompagnamento esterno è composto da laterizi ordinari, nel caso di richiesta di rinnovo di Concessione Edilizia l'intera struttura andrà riverificata secondo la normative vigente, come se fosse una nuova costruzione. Dal punto di vista urbanistico è stato completato l'iter di collaudo della struttura.



L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica in quanto in corso di costruzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Esiste RSU e Collaudo Strutturale.
- L'immobile non è dotato di Abitabilità.

QUESITO N. 15 – VALUTAZIONE DEI BENI

LOTTO n.1 - Il lotto si compone di n. 1 immobile + n. 3 terreni, di cui l'atto di pignoramento principale del 23.10.2023 Tribunale di Sciacca, a favore di BCC NPLs 2019, costituito da: edificio sito in Sciacca, c.da Bordea Guardabasso, alle particelle 420, 418, 419 e 421.

L'immobile viene messo all'asta in un unico lotto.

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

LOTTO 1

Bene N° 1

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

- **Bene N° 1** – immobile sito nel comune di Sciacca (AG) – c.da Guardabasso, 1S-t, censito al C.N.E.U. del Comune di Sciacca, in catasto al f. 47, part.lla 420, cat. F/3, senza rendita.
- Terreno censito al CNEU del Comune di Sciacca, in catasto al f.oglio 47, part.lla 418;
- Terreno censito al CNEU del Comune di Sciacca, in catasto al f.oglio 47, part.lla 419;
- Terreno censito al CNEU del Comune di Sciacca, in catasto al f.oglio 47, part.lla 421;

PREMESSA Il bene oggetto della presente relazione è costituito da edificio rurale di discrete dimensioni in area agricola di Sciacca, l'immobile è distribuito su tre livelli: un piano cantinato, un piano terra ed un piano terrazzo-lastrico solare a cui si accede da rampa interna di scale. L'edificio è stato realizzato e costruito con regolare concessione edilizia rilasciata in data 16 marzo 2011 al Sig.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'oggetto del presente pignoramento è composto da piano cantinato, piano terra ed un terrazzo praticabile a piano primo. L'edificio si raggiunge sia dalla via Del Poio, sia dalla via Bordea. L'edificio è stato realizzato in cemento armato intelaiato, con copertura in parte a falda inclinata in parte con tetto piano praticabile. Al momento del sopralluogo la struttura si presentava allo stato grezzo, cioè con la sola parte strutturale ed il tamponamento esterno realizzato con i forati da trenta cm, senza intonaco.

Il piano cantinato, il piano terra ed il lastrico solare sono collegati da torrino scala interno all'edificio, il piano cantinato è composto da un unico ambiente, aperto solo da sud con varco per l'accesso dei mezzi, il piano terra si presenta con le sole murature d'ambito nelle quali è stato lasciato lo spazio per le finestrate. Dal piano terra si accede ad una veranda coperta ed una scoperta. Dal piano terra si accede anche al lastrico solare al primo piano, anche esposto lasciato allo stato grezzo. Negli orizzontamenti di copertura non è stata passata alcuna coibentazione.

L'edificio è dotato di certificato di Collaudo Statico esitato in data 07/06/2012, e certificato di conformità strutturale per le opere realizzate ai sensi della L. 02/02/1974 n. 64, rilasciato in data 11/12/2014.

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

Il valore commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento è stato formato in base alle compravendite di edifici di tipologia analoga nella zona rurale di Sciacca. Tali compravendite hanno riguardato una tipologia standard, composta da villette indipendenti allo stato di rustico. Da indagini presso agenzie immobiliari della zona, per immobili analoghi, nelle compravendite degli ultimi anni, hanno fatto rilevare un prezzo al mq medio di € 990,00 per destinazione abitativa.

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

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

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

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

METODO di valutazione

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

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

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

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

Procedendo come indicato, si ha:

Definizione di un Valore Unitario Zonale Medio di riferimento.



Definizione dei parametri formativi del concreto valore di mercato.

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

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

- ubicazionele,

definito dalla localizzazione del fabbricato rispetto alla sua destinazione, e dalle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti urbanistici vigenti;

- di utenza.

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

- posizionale,

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

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

- strutturale.

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

- di finitura,

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

- impiantistica,

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

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

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

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

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

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

Comparazione parametrica dell'immobile di causa a quello di riferimento

Con separata comparazione dei parametri relativi all'immobile di causa a quello prima definito "di riferimento", ed applicazione di un coefficiente incrementale o decrementale, a seconda

dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative rispetto alla classificazione unitaria "media" dell'immobile di riferimento, si ha:

IMMOBILE

a) - Comparazione di parametri zonali.

La zona in cui insiste l'immobile è di tipo rurale, piuttosto distante dal mare, ma con una buona esposizione e panoramicità, conseguentemente, il valore di mercato rispetto ad un insieme parametrico, può essere sintetizzato con l'applicazione di un coefficiente incrementale, assunto pari a $K_z = 1,00$.

b) - Comparazione di parametri costruttivi.

Con riferimento alle varie componenti:

- strutturale: l'immobile è stato realizzato a partire dal 2012 in cemento intelaiato e solai in laterocemento, in conformità al progetto originario, pertanto induce l'adozione di un coefficiente invariante strutturale pari a $K_{c.1} = 1,00$.

- di finitura: l'immobile risulta in stato di abbandono, e non finito, ciò può essere tradotto, economicamente, in un coefficiente incrementale pari a $K_{c.2} = 0,98$.

- impiantistico: assenza di alcun impianto, in dettaglio non è stato realizzato il Sistema di smaltimento delle acque reflue, non è stata predisposto alcun sistema di approvvigionamento idrico, ciò può essere tradotto, in termini economici, adottando un coefficiente riduttivo pari a $K_{c.3} = 0,95$.

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

$$K_c = K_{c.1} \times K_{c.2} \times K_{c.3} = 1,00 \times 0,98 \times 0,95 = 0,931$$

$$K_c = 0,931$$

c) - Comparazione di parametri funzionali.

L'immobile è in stato di abbandono, tuttavia gli ambienti risultano illuminati, e ben distribuiti, anche se non ancora definiti, pertanto ci può portare ad adottare un coefficiente incrementale pari a $K_f = 0,98$.

d) - Comparazione di parametri urbanistici e conformità.

L'area su cui è stato edificato l'immobile ha capacità edificatorie aggiuntive, non è dotato di certificato di Abitabilità, tuttavia è stata fatta la Relazione Struttura Ultimata ed di Collaudo, pertanto si ritiene pertanto congrua l'applicazione di un coefficiente incrementale pari a $K_u = 0,97$.

e) - Comparazione di parametri di trasformazione.

La tipologia edilizia non permette di operare diverse distribuzioni dei vani interni, pertanto si ritiene coerente applicare un coefficiente decrementale pari a $K_t = 0,99$.

f) - Comparazione di parametri estetico - architettonici.

L'edificio, si presenta allo stato rustico, senza guaina di copertura, pertanto ciò ci porta ad adottare un coefficiente incrementale pari a $K_a = 0,98$.

g) - Comparazione di parametri temporali.

L'immobile è stato realizzato a partire del 2012, in relazione allo stato di manutenzione, ed uno stato generale, risulta in condizioni ancora accettabili, ciò induce all'applicazione di un coefficiente incrementale pari a $K_{tem} = 0,98$.

Il coefficiente totale, relativo ai diversi parametri applicabili all'appartamento di che trattasi, risulta pari a:

$$K_{tot} = K_z 1,00 \times K_c 0,931 \times K_f 0,98 \times K_u 0,97 \times K_t 0,99 \times K_a 0,98 \times k_{tem} 0,98 =$$

$$K_{tot} = 0,841$$

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

Applicando il coefficiente totale $K_{tot} = 0,841$, funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile di causa, rispetto a quelli di un immobile ideale di riferimento, per il quale è stato



identificato un valore unitario "medio" di riferimento, pari a euro **990,00**, si ottiene il valore unitario dell'immobile di causa pari a:
 euro/mq **990,00** x 0,841 = **832,59 euro/mq**.

Si è inoltre estrapolato il valore dato dall'OMI per Villette in area Agricola (secondo semestre 2023), ma prendendo il valore minimo poichè la struttura è in stato di rustico: 550 €.

La media tra il valore di mercato ed il valore OMI ci da: $832,59 + 550,00 = 1.322,20 / 2 = 691,29$ €

Tenuto conto che la superficie lorda ragguagliata dell'immobile è pari a: $144,00 \text{ mq} \times 691,29 = 99.545,00$ € (valore immobile).

- Piano terra-1S = 144,00 mq lordi ragguagliati

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore % ragguagliato	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Villetta pt-1 S	144,00 mq	1,0	691,29 €/mq	99.545,00	100 %	99.545,00
Valore di stima:						99.545,00 €.

ABITAZIONE + TERRENO

valore immobile, abitazione pt-1°S + terreno = € **99.545,00 €**

Da come si è descritto sopra, l'immobile è stato lasciato allo stato di rustico, cioè con la struttura realizzata ed il compagno esterno, da una comparazione tra la planimetria di concessione e lo stato di fatto vi è corrispondenza e conformità, l'immobile non è stato ancora catastato in quanto in corso di costruzione. L'edificio tuttavia per poter essere completato deve fare richiesta di rinnovo di concessione edilizia adeguandosi alla normative che dalla data del suo rilascio può essere cambiata, e comunque a parere dello scrivente va rimodulata la cubatura dell'edificio.

CONCLUSIONI

Al fine di dare una valutazione conclusiva all'immobile, anche alla luce di una probabile vendita all'asta, si ritiene più utile prendere a riferimento il valore scaturito da indagini di mercato ragguagliato al nostro immobile, costituito da piano terra ed un piano semicantinato, pari a € **99.545,00 €**.

Quest'ultimo si potrà ritenere il possibile valore di mercato della parte sottoposta ad esecuzione dell'immobile comprensivo del terreno che diventa pertinenziale all'edificio.

dati:

Sup ragguagliata immobile 144,00 mq

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dal seguente immobile:

- **Bene N° 1 - Bene N° 1** - immobile sito nel comune di Sciacca (AG) - c.da Guardabasso, 1S-t, censito al C.N.E.U. del Comune di Sciacca, in catasto al f. 47, part.lla 420, cat. F/3, senza rendita.
- Terreno censito al CNEU del Comune di Sciacca, in catasto al f.oglio 47, part.lla 418;
- Terreno censito al CNEU del Comune di Sciacca, in catasto al f.oglio 47, part.lla 419;
- Terreno censito al CNEU del Comune di Sciacca, in catasto al f.oglio 47, part.lla 421;

PREMESSA Il bene oggetto della presente relazione è costituito da edificio rurale di discrete dimensioni in area agricola di Sciacca, l'immobile è distribuito su tre livelli: un piano cantinato, un piano terra ed un piano terrazzo-lastrico solare a cui si accede da rampa interna di scale. L'edificio è stato realizzato e costruito con regolare concessione edilizia rilasciata in data 16 marzo 2011 al Sig.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'oggetto del presente pignoramento è composto da piano cantinato, piano terra ed un terrazzo praticabile a piano primo. L'edificio si raggiunge sia dalla via Del Poio, sia dalla via Bordea. L'edificio è stato realizzato in cemento armato intelaiato, con copertura in parte a falda inclinata in parte con tetto piano praticabile. Al momento del sopralluogo la struttura si presentava allo stato grezzo, cioè con la sola parte strutturale ed il tamponamento esterno realizzato con i forati da trenta cm, senza intonaco.

Il piano cantinato, il piano terra ed il lastrico solare sono collegati da torrino scala interno all'edificio, il piano cantinato è composto da un unico ambiente, aperto solo da sud con varco per l'accesso dei mezzi, il piano terra si presenta con le sole murature d'ambito nelle quali è stato lasciato lo spazio per le finestre. Dal piano terra si accede ad una veranda coperta ed una scoperta. Dal piano terra si accede anche al lastrico solare al primo piano, anche esquesto lasciato allo stato grezzo. Negli orizzontamenti di copertura non è stata passata alcuna coibentazione.

L'immobile, fin qui realizzato, risulta in regola con le norme urbanistiche, è stato effettuato il deposito del progetto ai sensi dell'art. 4 della L. 1086/71, con numero di protocollo 165589 del 12/09/2011 posizione 59987, autorizzato il 21/11/2011, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, ad una elevazione, ubicato in località Guardabasso nel commune di Sciacca in testa alla ditta

è stata presentata in data 09/02/2012 con prot. n. 3785 ai sensi dell'art. 6 della L. 1086/71 la Relazione Struttura Ultimata esitata in data 09/03/2012; in data 15/05/2012 con prot. n. 179714 è stato presentato ai sensi dell'art. 7 della L. 1086/71 il certificato di Collaudo Statico esitato in data 07/06/2012, con certificato di conformità strutturale per le opere realizzate ai sensi della L. 02/02/1974 n. 64, rilasciato in data 11/12/2014.

La struttura tuttavia è in stato di abbandono, lasciata allo stato di rustico, e per la sua continuazione ha bisogno di un rinnovo della concessione con adeguamento alle nuove normative urbanistiche ed un riconteggio della cubatura.

Il valore dell'immobile, pari a € 99.545,00 €.

Quest'ultimo si potrà ritenere il possibile valore di mercato della parte sottoposta ad esecuzione dell'immobile.



LOTTO 1

Bene N° 1 - Immobile

Ubicazione:	Sciacca AG		
Diritto reale:		Quota	1/1
Nuda proprietà		Superficie ragguagliata	Pt + cantinato 144 mq
Tipologia immobile:	Villetta in corso di costruzione		
Stato conservativo:	L'edificio è allo stato di rustico e è stato lasciato in stato di abbandono.		
Descrizione:	<p>PREMESSA Il bene oggetto della presente relazione è costituito da edificio rurale di discrete dimensioni in area agricola di Sciacca, l'immobile è distribuito su tre livelli: un piano cantinato, un piano terra ed un piano terrazzo-lastrico solare a cui si accede da rampa interna di scale. L'edificio è stato realizzato e costruito con regolare concessione edilizia rilasciata in data 16 marzo 2011 al</p> <p>DESCRIZIONE DEL BENE</p> <p>L'oggetto del presente pignoramento è composto da piano cantinato, piano terra ed un terrazzo praticabile a piano primo. L'edificio si raggiunge sia dalla via Del Poio, sia dalla via Bordea. L'edificio è stato realizzato in cemento armato intelaiato, con copertura in parte a falda inclinata in parte con tetto piano praticabile. Al momento del sopralluogo la struttura si presentava allo stato grezzo, cioè con la sola parte strutturale ed il tamponamento esterno realizzato con i forati da trenta cm, senza intonaco. Il piano cantinato, il piano terra ed il lastrico solare sono collegati da torrino scala interno all'edificio, il piano cantinato è composto da un unico ambiente, aperto solo da sud con varco per l'accesso dei mezzi, il piano terra si presenta con le sole murature d'ambito nelle quali è stato lasciato lo spazio per le finestrate. Dal piano terra si accede ad una veranda coperta ed una scoperta. Dal piano terra si accede anche al lastrico solare al primo piano, anche esposto lasciato allo stato grezzo. Negli orizzontamenti di copertura non è stata passata alcuna coibentazione. L'immobile, fin qui realizzato, risulta in regola con le norme urbanistiche, è stato effettuato il deposito del progetto ai sensi dell'art. 4 della L. 1086/71, con numero di protocollo 165589 del 12/09/2011 posizione 59987, autorizzato il 21/11/2011, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, ad una elevazione, ubicato in località Guardabasso nel commune di Sciacca in testa alla ditta _____ è stata presentata in data 09/02/2012 con prot. n. 3785 ai sensi dell'art. 6 della L. 1086/71 la Relazione Struttura Ultimata esitata in data 09/03/2012; in data 15/05/2012 con prot. n. 179714 è stato presentato ai sensi dell'art. 7 della L. 1086/71 il certificato di Collaudo Statico esitato in data 07/06/2012, con certificato di conformità strutturale per le opera realizzate ai sensi della L. 02/02/1974 n. 64, rilasciato in data 11/12/2014. La struttura tuttavia è in stato di abbandono, lasciata allo stato di rustico, e per la sua cosntinuazione ha bisogno di un rinnovo della concessione con adeguamento alle nuove normative urbanistiche ed un riconteggio della cubatura. Il valore dell'immobile, pari a € 99.545,00 €. Quest'ultimo si potrà ritenere il possibile valore di mercato della parte sottoposta ad esecuzione dell'immobile.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	La villetta è in testa a _____ na attualmente in stato di abbandono.		



