

TRIBUNALE DI SCIACCA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. : Ing. Maurizio D. Cattano via O. Testoni n° 1 92019 Sciacca (Ag)

Procedimento iscritto al n 95/2017 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE

Italfondario s.p.a. - nella qualità di mandatario di procuratore di Intesa San Paolo Spa,

CONTRO

la Sig. "A"

tavola

01

Titolo Tavola

Relazione di Consulenza Tecnica

Data

Dis. Scala

Il C.T.U.



TRIBUNALE DI SCIACCA

Relazione di Consulenza Tecnica

Esecuzione Immobiliare iscritta al n 95/2017 R.G.Es.

CREDITORE PROCEDENTE

Italfondiaro s.p.a. - (Societa' Di Capitali), con sede legale in VIA CARUCCI,131 - 00143 ROMA (RM), codice fiscale n. 00399750587 Partita I.V.A. n. 00880671003, nella qualità di procuratore di Intesa San Paolo Spa, rappresentata e difesa dall'Avv. Caruselli Iolanda (SPSCRI58P16F912Z) con studio Via Capitano Ippolito n. 15 - 92024 Canicattì (AG);

CREDITORE INTERVENUTO

Moca Efti (00833920150) con sede legale in Corsico, Via Antonio Meucci 16/22 appresentata edifesa, congiuntamente e disgiuntamente, dagli avv.tiNicola GALEANO (c.f. GLN NCL 76H08 C352X) e Flora SAVASTANO(c.f. SVS FLR 80E64 A940K) con studio in Milano, via Morigi 13 rappresentata edifesa, congiuntamente e disgiuntamente, dagli avv.tiNicola GALEANO (c.f. GLN NCL 76H08 C352X) e Flora SAVASTANO(c.f. SVS FLR 80E64 A940K) con studio in Milano, via Morigi 13.

CONTRO

la Sig. "A"

Il sottoscritto Dott. Ing. Maurizio Cattano, nominato in data 09/04/2019 Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare in oggetto, in data 18/04/2018 ha giurato di bene e fedelmente adempiere all'incarico conferitogli dal Giudice così come formulato in data 09/04/2019 dal G.E. Dott.ssa Valentina Stabile.

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA



- **Allegato 1:** Aerofotogrammetrie
- **Allegato 2 :** documentazione catastale
- **Allegato 3:** rilievo dei luoghi
- **Allegato 4:** rilievo fotografico
- **Allegato 5:** documentazione ottenuta dall'UTC di Sciacca
- **Allegato 6:** computo metrico estimativo ripristini

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE:

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

il bene oggetto del pignoramento risulta essere n° 1 immobile identificato in catasto al f.m. 167 part. 2859 sub 7 del Comune di Sciacca, Categoria A/4, classe 4, consistenza 38 mq, rendita 57,71 €. L'immobile catastalmente è ubicato in via Gallo n° 4 al piano 1, mentre di fatto esso è ubicato in via Gallo n° 6 al piano primo . Inoltre è bene precisare che si è riscontrato un disallineamento fra quanto rappresentato nell'estratto del foglio di mappa catastale e la reale ubicazione dell'immobile, esso di fatto non ricade all'interno della particella 2859, ma all'interno della particella 2872, si fa presente che tuttavia benché sia presente il citato disallineamento, che si ripercuote negli identificativi catastali presenti nella planimetria catastale dell'immobile e nella visura dell'immobile, i rimanenti dati presenti nei citati documenti risultano essere congruenti con la documentazione estratta presso l'UTC di Sciacca.

L'immobile risulta essere di proprietà esclusiva dell'Esecutata, come si evince dalla visura catastale e dalla certificazione notarile.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'immobile in oggetto è sito in via Gallo n°6 al piano primo, ad esso si accede tramite una



scala che prospetta direttamente su vicolo Gallo (foto 1 e 2), esso è costituito da:

- Un soggiorno/cucinino (foto 3);
- Un w.c. (foto 4);
- Una camera da letto (foto 6);
- Un sottoscala abusivo ricavato nel terrazzino (foto 7);
- Un terrazzino in parte occupato da un vano scala abusivo che conduce al terrazzo (foto 8 – 10);
- Un terrazzo (foto 9-10).

L'appartamento al piano 1° risulta essere in pessime condizioni, intonaci, impianti, infissi risultano essere vetusti e obsolescenti, i luoghi appaiono essere stati oggetto in tempi recenti di manutenzioni parziali interne non ultimate, nello specifico:

- Facendo esplicito riferimento alla fotografia 4 è possibile notare come ampie porzioni del solaio di copertura del piano primo siano state interessate da lavori di manutenzione straordinaria dei travetti che costituiscono il citato solaio in c.a. . Nello specifico lo scrivente ritiene plausibile che il solaio, originariamente ammalorato e soggetto a fenomeni di ossidazione delle armature e sfondellamento delle pignatte, sia stato trattato rimuovendo le porzioni di laterizio in fase di distacco, rimuovendo il copriferro dei travetti, passivando le armature e ripristinando il calcestruzzo di copri ferro;
- Facendo esplicito riferimento alla fotografia 8 è possibile notare la presenza di un intervento di placcaggio con rete elettrosaldata di una porzione di muratura del torrino scala non portato a compimento.

È bene precisare che è emersa la presenza di porzioni abusive dal un raffronto fra:

- documentazione in atti rinvenuta presso l'UTC di Sciacca (allegato 5) e relativa alla



pratica 98 del 1958;

- planimetria catastale presentata in data 01/01/1967;

- rilievo dello stato di fatto dei luoghi;

nello specifico, risulta evidente il fatto che la scala ed il torrino scala che conducono al lastrico solare risultano essere abusivi, alla stessa maniera risulta abusivo il sottoscala.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile è identificato in catasto al f.m. 167 part. 2859 sub 7 del Comune di Sciacca, Categoria A/4, classe 4, consistenza 38 mq, rendita 57,71 €. L'immobile catastalmente è ubicato in via Gallo n° 4 al piano 1, mentre di fatto esso è ubicato in via Gallo n° 6 al piano primo .

Inoltre è bene precisare che si è riscontrato un disallineamento fra quanto rappresentato nella documentazione catastale relativa all'immobile e la reale ubicazione dell'immobile, esso di fatto non ricade all'interno della particella 2859, ma all'interno della particella 2872; tuttavia benché sia presente il citato disallineamento, che si ripercuote negli identificativi catastali presenti nella planimetria catastale dell'immobile e nella visura dell'immobile, i rimanenti dati presenti nei citati documenti risultano essere congruenti con la documentazione estratta presso l'UTC di Sciacca.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

- **LOTTO UNICO:** – piena ed intera proprietà di un immobile ubicato in Sciacca alla via Gallo n° 6 al piano primo; è composto da un appartamento al piano primo costituito da un soggiorno/cucinino, un w.c., una camera da letto, un sottoscala abusivo ricavato nel terrazzino, un terrazzino (in parte occupato da un vano scala abusivo che conduce al terrazzo), un terrazzo. L'immobile confina con proprietà terzi ricadente nella particella 2871a sud, con proprietà terzi ricadente nella particella 2872



a nord, con via Gallo ad ovest, con proprietà terzi ricadente nella particella 2873 ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Sciacca al foglio 167 part. 2859 sub 7 (pur tuttavia si fa notare che al momento della redazione della presente CTU si è riscontrato un disallineamento fra quanto rappresentato nella documentazione catastale relativa all'immobile e la reale ubicazione dell'immobile, esso di fatto non ricade all'interno della particella 2859, ma all'interno della particella 2872); il descritto stato dei luoghi corrisponde in buona parte a quanto rappresentato nella planimetria catastale redatta in data 01/01/1967 ad esclusione delle opere abusive descritte; l'immobile è stato edificato in forza di autorizzazione (pratica 98 del 1958) a firma dell'ing. Capo pro tempore e del sindaco pro tempore datata 27/08/1958, lo stato dei luoghi corrisponde in buona parte a quanto rappresentato nel progetto architettonico relativo alla pratica 98 del 1958 ad esclusione delle opere abusive descritte; le parti abusive riscontrate a parere dell'esperto stimatore non possono essere sanate e devono essere demolite al fine di ripristinare i luoghi; non risulta ordine di demolizione del bene; **PREZZO BASE euro 13.950,00 €;**

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

È presente nel fascicolo del creditore precedente la certificazione ventennale notarile ai sensi della legge 302 del 1998, detta certificazione presenta apposizione del timbro e firma del notaio Giulia Messina Vitrano, con studio in Corleone. La citata certificazione notarile, attesta le risultanze dei Registri Immobiliari e delle visure catastali storiche ventennali, nello specifico risultano evidenti i seguenti atti:

- Compravendita in Notar Citrolo Maurizio del 03/08/2009 rep. N. 19017/4423



trascritto il 07/08/2009 ai nn 20625/16297.

- Compravendita in Notar Pelella Riccardo del 23/10/2001 rep. N. 39218 trascritto il 08/11/2001 ai nn 18894/16810.

- Successione giusta denuncia n° 447 vol 135 ufficio del registro di Sciacca trascritta il 30/10/1989 ai nn. 20636/18386 per la quota di ½ della proprietà.

- Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità n° 1 del 26/10/2018 R.G. 16937 R.P. 14348

- Compravendita in notar Cottone Mariano del 14/06/1984 rep 96454/11618 trascritto ai nn 12672/11181

Lo scrivente nel rispetto della normativa sulla privacy non ha trascritto i nominativi dei diversi soggetti coinvolti nei passaggi sopra citati, pur tuttavia fa presente che detti nominativi sono riportati all'interno della relazione notarile.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'immobile in oggetto, sito al piano 1° di via Gallo n° 6 fu edificato in forza di:

- richiesta di autorizzazione al Commissario del Comune di Sciacca del 02/07/1958, registrata al n° 98 in data 03/07/1958, nella quale si attestava altresì che i calcoli delle opere in c.a. erano stati spediti alla prefettura;
- parere favorevole della commissione edilizia del comune di Sciacca datato 03/07/1958;
- autorizzazione a firma dell'ing. Capo pro tempore e del sindaco pro tempore datata 27/08/1958 a costruire n° 2 vani con accessori al piano 1° di via Gallo n°6.

La documentazione a riscontro dell'iter sopra riportato è stata direttamente visionata e



fotografata dallo scrivente presso l'archivio dell'UTC di Sciacca e viene riportata all'interno dell'allegato 6.

Come già affermato è emersa la presenza di porzioni dell'immobile abusive, ciò è emerso dal raffronto fra:

- documentazione in atti rinvenuta presso l'UTC di Sciacca (allegato 5) e relativa alla pratica 98 del 1958;
- planimetria catastale presentata in data 01/01/1967;
- rilievo dello stato di fatto dei luoghi.

Nello specifico, risulta evidente il fatto che la scala ed il torrino scala che conducono al lastrico solare risultano essere abusivi, alla stessa maniera risulta abusivo il sottoscala ricavato in quella che doveva essere originariamente una porzione del balcone.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

In data 07/10/2019 alle ore 16:00, il sottoscritto e l'Avv. Abruzzo Rosalia (custode della procedura Esecutiva n°95/2017) giusta ordinanza del 09/04/2019, si sono recati in Sciacca in via Gallo n°6, presso i luoghi oggetto di CTU, per eseguire sopralluogo e primo accesso all'immobile pignorato. I sottoscritti, autorizzati da apposito provvedimento del G.E. del 19/9/2019, dagli stessi richiesto per l'impossibilità di accedere all'immobile nel corso dei precedenti tentativi, giovandosi dell'ausilio di un muratore hanno provveduto all'accesso forzoso nell'immobile ed a sostituire con nuovo catenaccio la vetusta serratura. Di fatto l'immobile inizialmente non abitato, adesso è in possesso del Custode Giudiziario.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

a) Sia dalla certificazione ventennale notarile, redatta ai sensi della legge 302 del 1998, a



firma del notaio Giulia Messina Vitrano, che dalla restante documentazione presente in atti, non risulta la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.

b) Sia dalla certificazione ventennale notarile, redatta ai sensi della legge 302 del 1998, a firma del notaio Giulia Messina Vitrano, che dalla restante documentazione presente in atti, non risulta la presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;

c) Al momento non vi è alcuna evidenza che induca lo scrivente ad ipotizzare l'assegnazione al coniuge del bene oggetto di CTU, si precisa che in atto la casa è disabitata, è in condizioni igienico sanitarie non adeguate (debbono essere necessariamente effettuati i lavori minimi che lo scrivente ha computato) ed inoltre attualmente la proprietaria risiede altrove come si evince dal certificato di residenza prodotto;

d) Non è presente sull'immobile alcun tipo di vincolo storico artistico, in quanto trattasi di una abitazione di tipo economico realizzata nel 1958;

e) Considerato che non si tratta di un immobile posto all'interno di un condominio, si può affermare che non è presente alcun regolamento condominiale;

f) Non è presente alcuna servitù nell'immobile in oggetto.

Non risulta presente sui luoghi alcuna evidenza di immobile sottoposto a sequestro (normalmente è presente opportuna indicazione affissa sulla porta), ne dalla certificazione notarile si evince alcuna formalità in tal senso.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

1) Domande giudiziali: non si riscontrano.

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non presenti.



3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al

coniuge: non si riscontrano.

4) Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: non si riscontrano.

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: non presenti.

Si precisa che sono state individuate porzioni abusive insanabili nell'edificio oggetto di ctu che dovranno essere demolite dall'acquirente al fine di ripristinare i luoghi. I costi di demolizione e ripristino dei luoghi sono stati computati dallo scrivente (vedasi allegato n. 6) e opportunamente detratti dal valore stimato dallo scrivente (quindi saranno a totale carico dell'acquirente).

E' stato altresì riscontrato un disallineamento Ctastale fra quanto rappresentato nella documentazione catastale relativa all'immobile e la reale ubicazione dell'immobile, in quanto esso di fatto non ricade all'interno della particella 2859, ma all'interno della particella 2872. La risoluzione di tale problematica catastale dovrà essere effettuata dall'acquirente, la spesa complessiva necessaria a risolverla risulta essere pari ad € 500,00, opportunamente detratta dal valore stimato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

1. Si rilevano dalla certificazione notarile le presenti iscrizioni ipotecarie:

a. Trascrizione n° 22 del 29/09/2014 n° 16929 R.G. e n° 852 R.P. a favore di

Moka Efti s.p.a.

b. Trascrizione n° 29 del 20/04/2016 n° 6011 R.G. e n° 500 R.P. a favore di

Intesa San Paolo s.p.a.

2. Si rileva la trascrizione del pignoramento identificato con nota di trascrizione n° 21

del 20/10/2017 n° 16221 R.G. e n° 13701 R.P. a favore di Intesa San Paolo s.p.a. .



3. Come già evidenziato sono state individuate porzioni abusive insanabili nell'edificio oggetto di ctu che dovranno essere demolite dall'acquirente al fine di ripristinare i luoghi. I costi di demolizione e ripristino dei luoghi sono stati computati dallo scrivente (vedasi allegato n. 6) e opportunamente detratti dal valore stimato dallo scrivente (quindi saranno a totale carico dell'acquirente).

4. Si evidenzia, come già affermato nei paragrafi precedenti, che è stato riscontrato un disallineamento fra quanto rappresentato nella documentazione catastale relativa all'immobile e la reale ubicazione dell'immobile, in quanto esso di fatto non ricade all'interno della particella 2859, ma all'interno della particella 2872. La spesa complessiva necessaria a risolvere la citata problematica catastale risulta essere pari ad € **500,00**, opportunamente detratta dal valore stimato dell'immobile.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico .

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'immobile in oggetto non fa parte di un condominio costituito, dunque:

- in merito all'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, non sono presenti spese condominiali ordinarie e/o straordinarie;
- non sono presenti eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- non sono presenti eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Si precisa che lo scrivente non ha riscontrato eventuali procedimenti giudiziari in



corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Al fine di stimare il valore del bene in oggetto si provvederà a:

- stimare il valore del bene nella sua configurazione finale (ovvero dopo la rimozione degli abusi e l'esecuzione di ripristini minimi sullo stesso) tramite il valore che scaturisce dalla media dei valori calcolati con il metodo di stima sintetico ed il metodo della capitalizzazione dei redditi;
- stimare i costi necessari ad effettuare la rimozione degli abusi sopra citata, attraverso una stima di massima basata prezzi di mercato;
- stimare il valore attuale del bene applicando il metodo del "valore di trasformazione" con riferimento a quanto emerge dai due punti precedenti.

Superficie commerciale immobile (configurazione ripristinata)

la superficie commerciale dell'immobile, viene calcolata secondo la Norma UNI 10750 del 1998 ed s.m.i. e nello specifico:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE Configurazione ripristinata immobile			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
APPARTAMENTO PIANO 1° (h >2,70)	40	1	40
BALCONI e lastrici solari	50	0.25 e 0.10	$25*0.25+25*0.1=8,75$

Totale superficie commerciale nella configurazione ripristinata = 48,75 mq arrotondato a 49 mq

STIMA DEL BENE NELLA SUA CONFIGURAZIONE RIPRISTINATA

METODO SINTETICO:

Viene dapprima presa visione dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare




dell'Agenzia delle Entrate: https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php

agenzia entrate delle Finanze
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre I
Provincia: AGRIGENTO
Comune: SCIACCA
Fasce/zona: Centrale/ZONA A MONTE DI VIA LICATA - FRISCIA - GALLO - SALITA S. MICHELE
Codice zona: B5
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Scadente	480	660	L	,9	1,3	L
Stampa							Legenda



Successivamente lo scrivente ha provveduto a consultare i seguenti siti internet relativi a compravendite immobiliari:

www.immobiliare.it

www.subito.it

www.idealista.it

www.casa.it

<http://www.tecnocasa.it/>

<http://sicilyait.it/immobiliare/>

www.pcase.it

dalla consultazione dei siti sopra citati (togliendo le richieste anomale) si sono ricavati i seguenti valori unitari:

- Valore unitario richiesto min: 400 €/mq;
- Valore unitario richiesto max: 1.000 €/mq

Per l'immobile in oggetto, ipotizzando che siano stati effettuati i lavori di ripristino minimi previsti, stante la sua vetustà, la sua obsolescenza e le sue caratteristiche intrinseche, lo scrivente ritiene equo applicare, un valore unitario pari a **500 €/mq.**

conseguentemente

Superficie commerciale = 53 mq

Stima immobile con metodo sintetico:

$$49 \text{ mq} * 500 \text{ €/mq} = 24.500,00 \text{ €}$$

CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:

L'ipotesi su cui si basa tale criterio è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Con riferimento ai valori proposti dall'OMI, l'immobile di tipo economico nella sua configurazione ripristinata potrebbe essere affittato ai seguenti canoni:

$$\text{Canone minimo} = 0,9 \text{ €/mq} \times \text{mese} * 49 \text{ mq} = 44,10 \text{ €/mese}$$

$$\text{Canone massimo} = 1,3 \text{ €/mq} \times \text{mese} * 49 \text{ mq} = 63,70 \text{ €/mese}$$

Lo scrivente, visti i valori proposti dall'omi ritiene verosimile che l'immobile ripristinato possa essere affittato ad un canone di **65,00 €/mese**.

CALCOLO DELLE ATTIVITÀ ANNUE :

$$70,00 \text{ €/mese} * 12 \text{ mesi} = 780 \text{ €/anno}$$

PASSIVITÀ:

Al fine di poter stabilire le passività dell'appartamento è stata mia cura documentarmi sulle passività medie che hanno strutture similari:

- Costi di ammortamento manutenzione 4.0% Attività	€ 31,20
- Detrazioni per sfitti ed inesigibilità 2% attività	€ 15,60
- Imposte 21% attività	€ 163,80

Totale Passività : **€ 210,60**

CALCOLO CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO:



Reddito annuo = Attività – Passività = 569,40 €/anno

Capitale attuale = Reddito A. /Tasso di Interesse = **569,40 €/anno / (2,5/ 100) = 22.776,00 €**

arrotondato a **22.800,00 €.**

Stima valore del bene nella sua configurazione ripristinata:

(24.500,00 € + 22.800,00 €)/2 = 23.650,00 €

Stima dei costi necessari a ripristinare i luoghi (manutenzioni

strettamente indispensabili) e demolire gli abusi :

al fine di determinare i costi di ripristino, lo scrivente ha provveduto ad effettuare un computo metrico estimativo dei lavori basato sul prezzario regionale Sicilia 2019 (supplemento ordinario n. 8 alla Gazzetta ufficiale n. 5 dell'1 febbraio 2019), detto computo metrico (allegato 6) ha restituito una cifra al netto d'iva pari a € 7.400,13; alla cifra così calcolata, pur tuttavia, va applicato un opportuno ribasso al fine di tenere conto di quelli che sono i reali prezzi di mercato, detto ribasso è mediamente pari al 20%, dunque si ottiene:

totale lavori € 7.400,13- € 7.400,13 € * 20%= **5.920,10 €**

costi della sicurezza (stimati pari al 6% dei lavori) = **355,20 €**

totale imponibile = **6.275,31 €**

IVA come per legge (pari al 22%)= **1.380,53 €**

totale lavori e sicurezza comprensivo d'IVA = 7.655,8730 € arrotondato a **7.655,00 €**

alle spese sopra calcolate vanno aggiunti:

Imprevisti e spese varie 5% **382,75 €**

Spese tecniche per ripristini 10% **765,50 €**

TOTALE= 8.803,25 € arrotondato a 8.800,00 €

Alle spese sopra calcolate vanno aggiunti i costi di riallineamento catastale al fine di risolvere la problematica evidenziata nel paragrafo n.3, detti costi risultano essere pari a € 1.000,00.



Ne consegue che il totale delle cifre da detrarre risulta essere pari a

$$€ 8.800,00 + € 500,00 = € 9.300,00$$

STIMA DEL VALORE ATTUALE DEL BENE

Con riferimento ai valori calcolati nei paragrafi precedenti si procede a calcolare il valore attuale del bene tramite la seguente formula:

$$V_{att.} = \frac{V_{trasf.} - X_{trasf.}}{(1 + r)^n}$$

Ipotizzando in favore di sicurezza un tempo di realizzazione dell'opera pari a 1 anni si ottiene:

$$V_{att.} = (23.650,00 € - 9.300,00 €) / (1 + 0,028)^1 = 13.959,14 €$$

Arrotondato a **13.950,00 €**.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili

pignorati per la sola quota.

Il bene in oggetto è di proprietà per 1000/1000 della esecutata.

Sciacca, li 25 ottobre 2019

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi

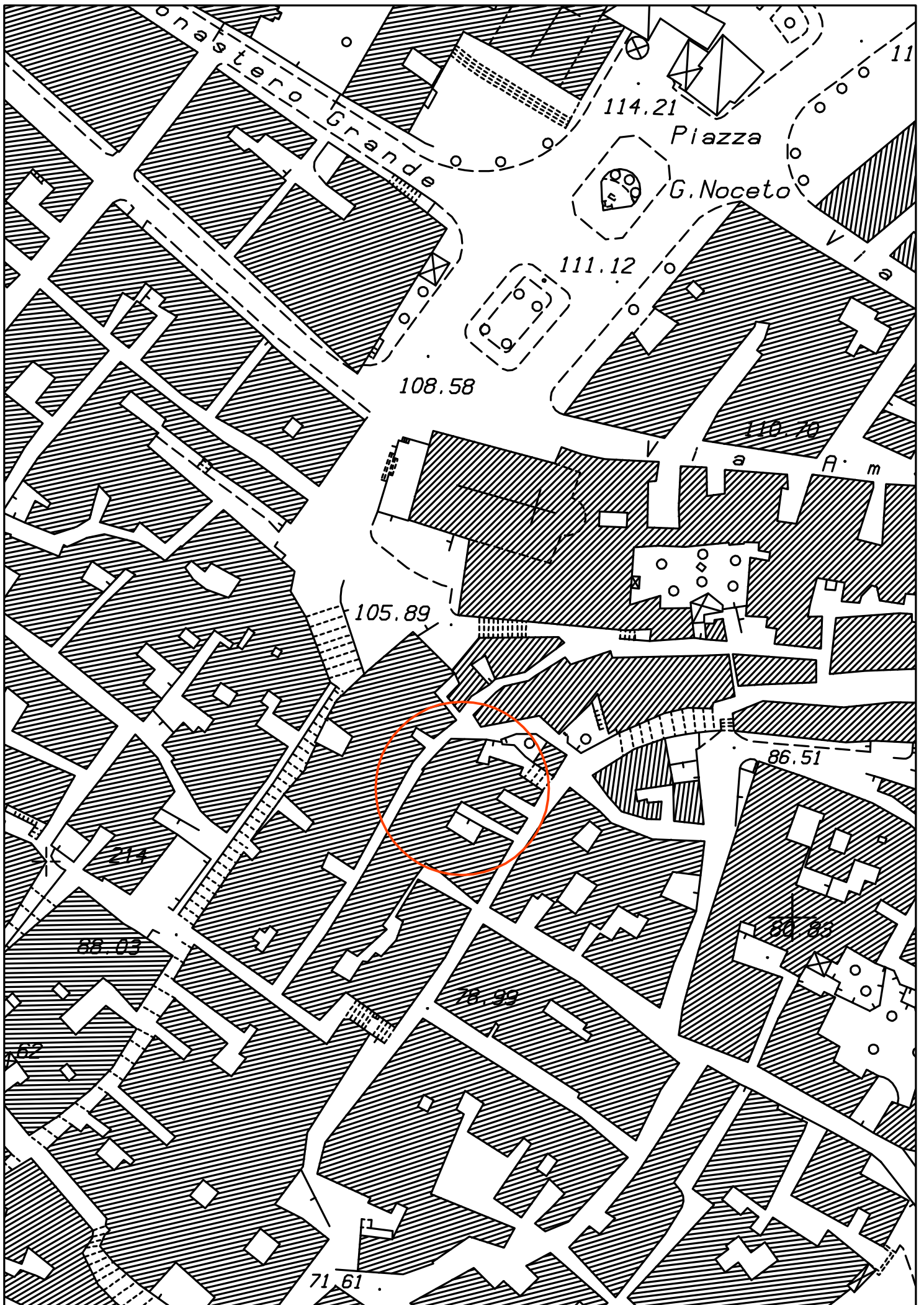
Il Tecnico



ALLEGATO 1

Aerofotogrammetria





Firmato Da: CATTANO MAURIZIO DOMENICO Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#: 3e8a15620ce9f52f1419930f85aa7f0b

aerofotogrammetria scala 1:1.000

ALLEGATO 2

Documentazione catastale



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

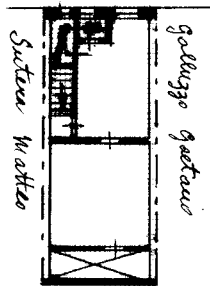
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SCIACCA Via GALLO N° 4

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Agrigento n. 2218-1989

Via Gallo n° 4



1° piano hz M. 2,95



1474388

ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 17-2-66
PROT. N° 2202/66

F. 167
N° 2859
4

Compilata dal Geometra
Rosario Bono (Nome, cognome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Agrigento
DATA Sciaccia 14-6-1966
Firma: Geom. Rosario Bono

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/07/2019 - Comune di SCIACCA (I533) - < Foglio: 167 - Particella: 2859 - Subalterno: 7 >
Firmato DA GIANNI MARINO (PUBBLICISTA) Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e8a15620ce9f52f1419930f85aa7f0d

Visura storica per immobile

Data: 30/07/2019 - Ora: 16.33.50 Segue

Visura n.: T228355 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/07/2019

Dati della richiesta	Comune di SCIACCA (Codice: I533)
Catasto Fabbricati	Provincia di AGRIGENTO
	Foglio: 167 Particella: 2859 Sub.: 7

INTESTATO

1	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		167	2859	7	1		A/4	4	2,5 vani	Totale: 38 m ² Totale escluse aree scoperte**: 38 m ²	Euro 57,71	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GALLO n. 4 piano: 1;										
Notifica		-		Partita		1006179		Mod.58		-		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I533 - Sezione - Foglio 167 - Particella 2859

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		167	2859	7	1		A/4	4	2,5 vani		Euro 57,71 L. 111.750	VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 16/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)
Indirizzo		, VIA GALLO n. 4 piano: 1;										
Notifica		-		Partita		1006179		Mod.58		-		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/07/2019

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		167	2859	7			A/4	4	2,5 vani		L. 117.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo				, VIA GALLO n. 4 piano: 1;									
Notifica				-				Partita	8557		Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		167	2859	7			A/4	4	2,5 vani		L. 275	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo				, VIA GALLO n. 4 piano: 1;									
Notifica				-				Partita	8557		Mod.58	-	

Situazione degli intestati dal 03/08/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/08/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/08/2009 Repertorio n.: 19017 Rogante: CITROLO MAURIZIO Sede: PALERMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 16297.1/2009)	

Situazione degli intestati dal 23/10/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 03/08/2009
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/10/2001 Trascrizione in atti dal 13/11/2001 Repertorio n.: 39218 Rogante: PELELLA RICCARDO Sede: RIBERA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 16810.1/2001)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/02/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 23/10/2001
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/02/1987 Trascrizione in atti dal 13/11/2001 Registrazione: UR Sede: SCIACCA Volume: 135 n: 447 del 30/10/1989 SUCCESSIONE (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 16810/2001)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/07/2019

Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/06/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 13/02/1987
2			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 13/02/1987
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/06/1984 Voltura in atti dal 05/01/1990 Repertorio n.: 96454 Rogante: COTTONE MARIANO Sede: SCIACCA Registrazione: UR Sede: SCIACCA n: 1876 del 25/06/1984 (n. 605/1985)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/01/1968 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 250/1000 fino al 14/06/1984
2			(1) Proprieta` per 750/1000 fino al 14/06/1984
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/01/1968 protocollo n. 104371 in atti dal 10/04/2003 Registrazione: UR Sede: SCIACCA Volume: 130 n: 351 del 08/06/1984 SUCCESSIONE (n. 928.1/1984)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/11/1967 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 500/1000 fino al 23/01/1968
2			(1) Proprieta` per 500/1000 fino al 23/01/1968
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/11/1967 protocollo n. 104408 Voltura in atti dal 10/04/2003 Repertorio n.: 24059 Rogante: VETRANO Sede: SCIACCA Registrazione: UR Sede: SCIACCA n: 1850 del 22/11/1967 RETT. INTESTAZIONE (n. 248.1/1967)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 500/1000 fino al 14/11/1967
2			(1) Proprieta` per 500/1000 fino al 14/11/1967
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

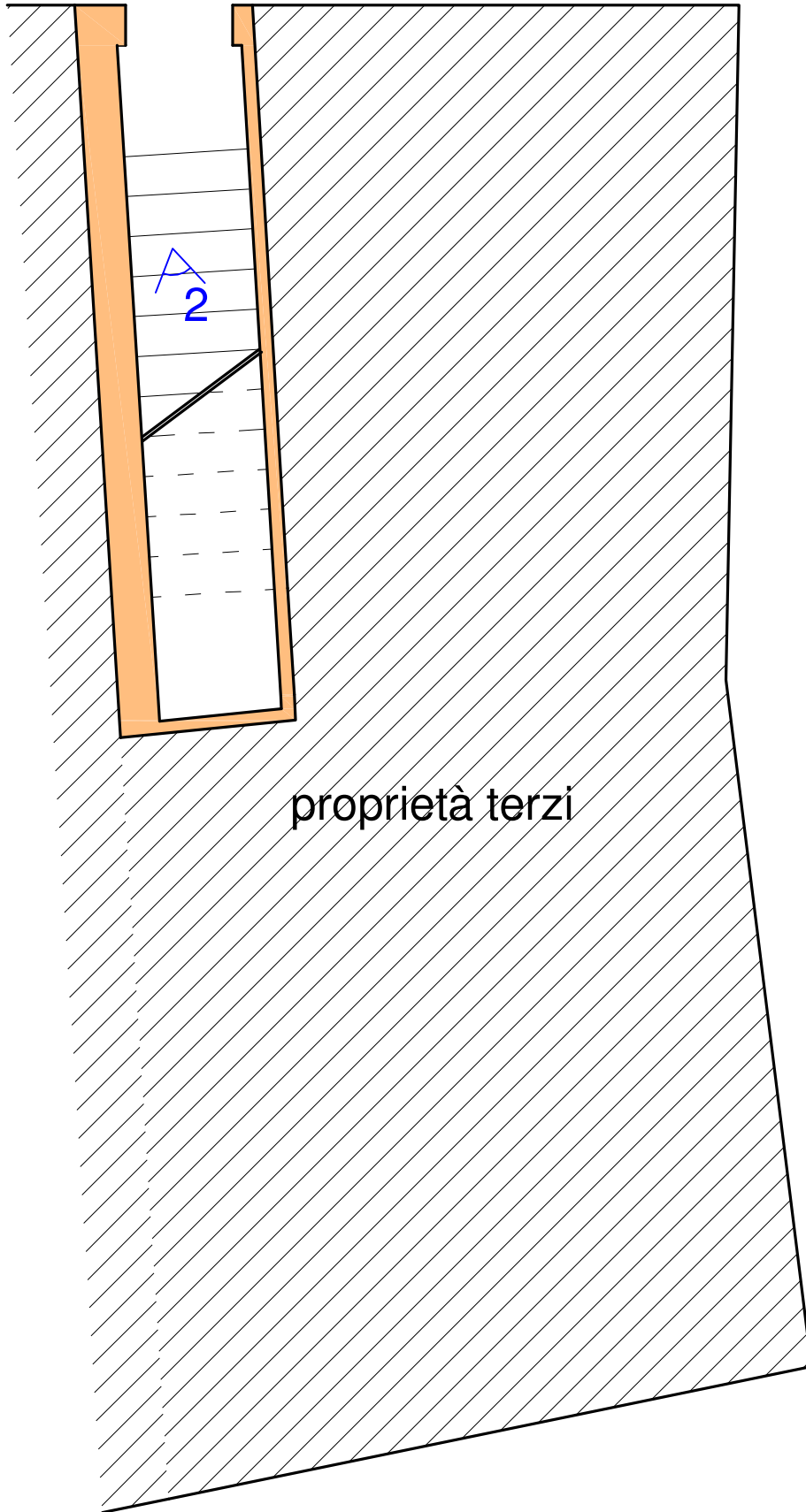
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ALLEGATO 3

Rilievi dei luoghi

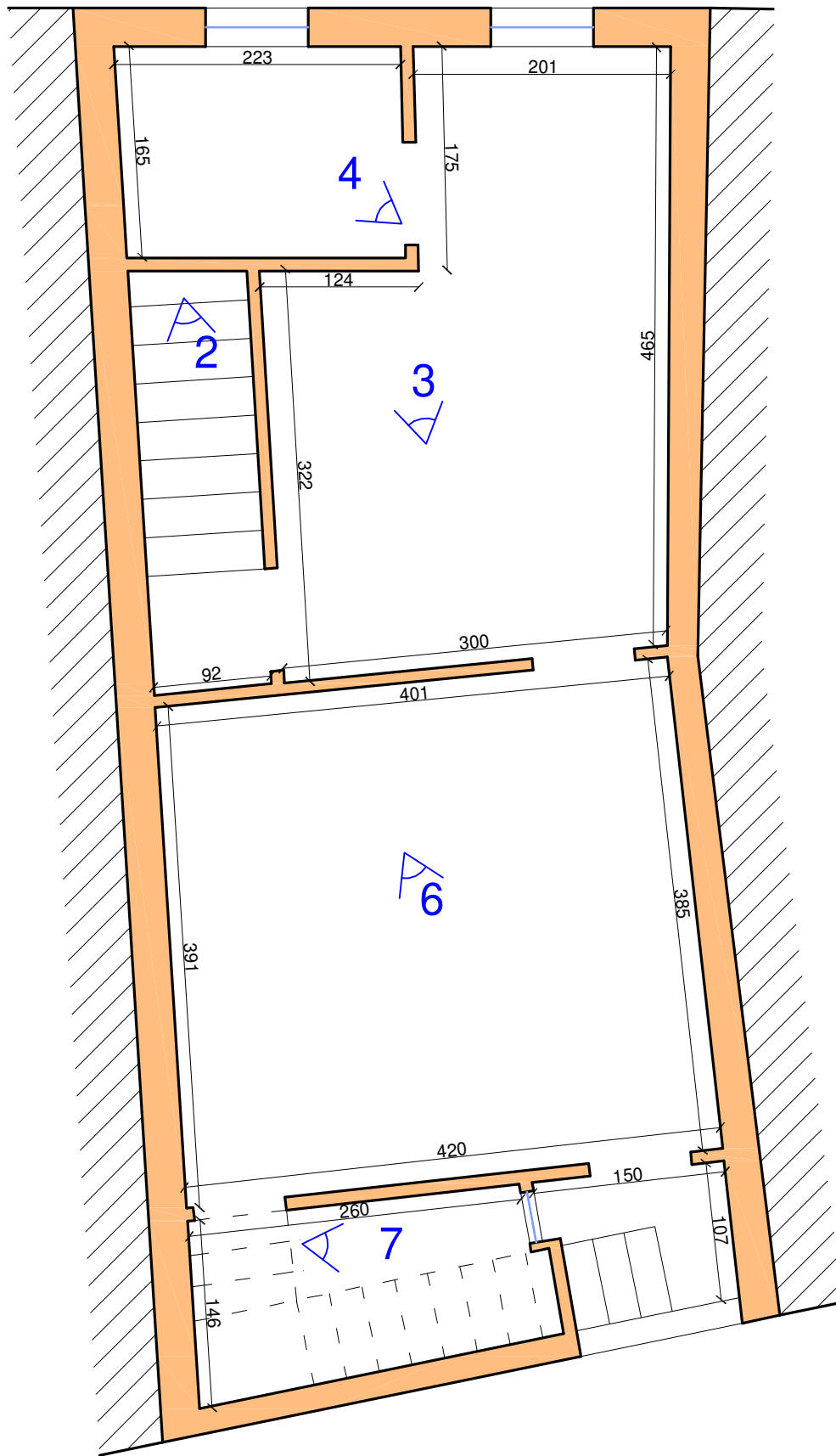


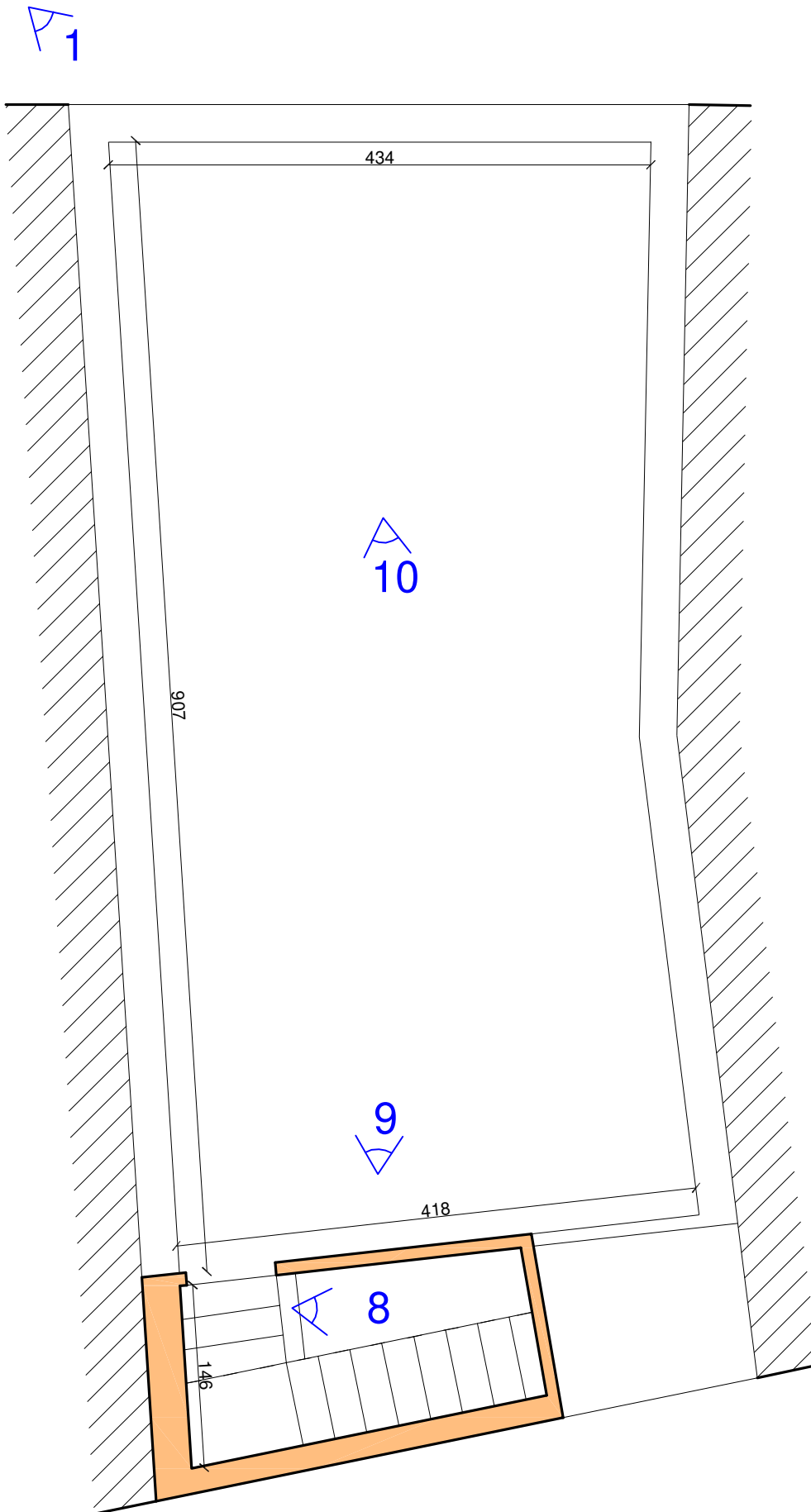
P₁



proprietà terzi

A1





ALLEGATO 4

Rilievo fotografico





Figura 1



Figura 2





Figura 3



Figura 4





Figura 5



Figura 6





Figura 7



Figura 8





Figura 9



Figura 10



ALLEGATO 5

**Documentazione ottenuta dall'UTC di
Sciacca**



PARERE DELLA COMMISSIONE IGIENICO - EDILIZIA

Seduta del 3-7-1958

Parere favorevole

Sciaca, li 27 AGO. 1958

19

IL SINDACO

in accoglimento della domanda registrata al N. 98 in data 3-7-1958 e sotto l'osservanza dei vigenti regolamenti e delle speciali condizioni di cui appresso, e salvi sempre ed impregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere tanto al Comune che ai terzi per effetto di disposizioni di leggi, di regolamenti generali o locali o di convenzioni particolari, a sensi dell'art. 220 del R. D. 27 luglio 1934, n. 1265. Letto il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del _____

~~Vista la nota dell' Ufficio del Genio Civile di Agrigento, per la idoneità dell' area edificabile, a sensi della Legge 9-7-1908, n. 445.~~

Vista la nota in cui si dichiara che sono stati depositati alla Prefettura i calcoli di strutture in c.a. -

AUTORIZZA

Il Sig. _____

abitante in Via Gallo al civico N. 6

a costruire due vani con accessori a 1° piano soprastanti la propria casa sita nella Via Gallo al civico n. 6 - piano primo allegato a firma del G. R. Basso -

Si fa obbligo che i lavori tutti, ivi compresi i prospetti, siano eseguiti a perfetta regola d' arte, ed ultimati entro: due mesi da oggi.

L' Ingegnere Capo

IL Geometra Com. Basso

[Signature]

IL COMMISSARIO

IL SINDACO

[Signature]

3-7-1



Ill/mo Signor Commissario del

Comune di SCIACCA

Il sottoscritto [redacted] abbi-
tante in Sciacca, nella Via Gallo n° 6, Prega La S.
V. Ill/ma di volerlo autorizzare a potere eseguire
la costruzione di due vani con accessori, a prima
elevazione nell'anzidetta Via Gallo n° 6; come da
progetto alligato a firma del geom. [redacted]

Sciacca li 2 Luglio 1958

Con Osservanza

[redacted]

*Si dichiara che sono stati spediti alla prefettura
i costoli di opere in C. a.*

[redacted]

COMUNE DI SCIACCA

Commissione di Urbanistica Edilizia

Esaminata dalla Commissione nella
seduta del 3-7-1958
con parere: favorevole

IL PRESIDENTE

[Signature]





PROGETTO DI SOPRAELEVAZIONE
A PRIMO PIANO

ditta

SCIACCA VIA GALLO n°6

R= 1:100

IL TECNICO

LA DITTA

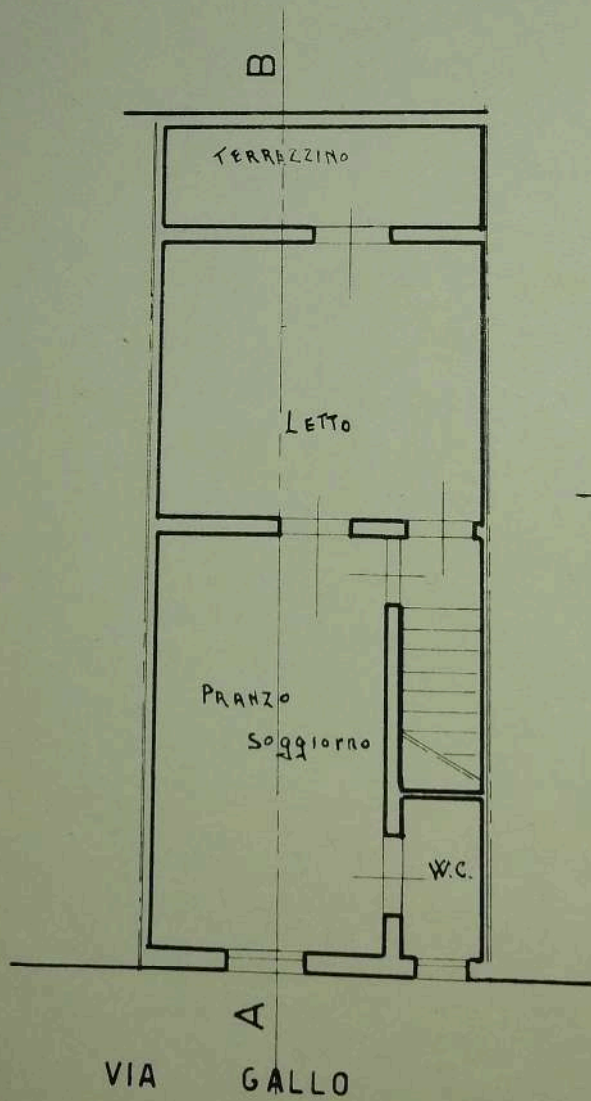
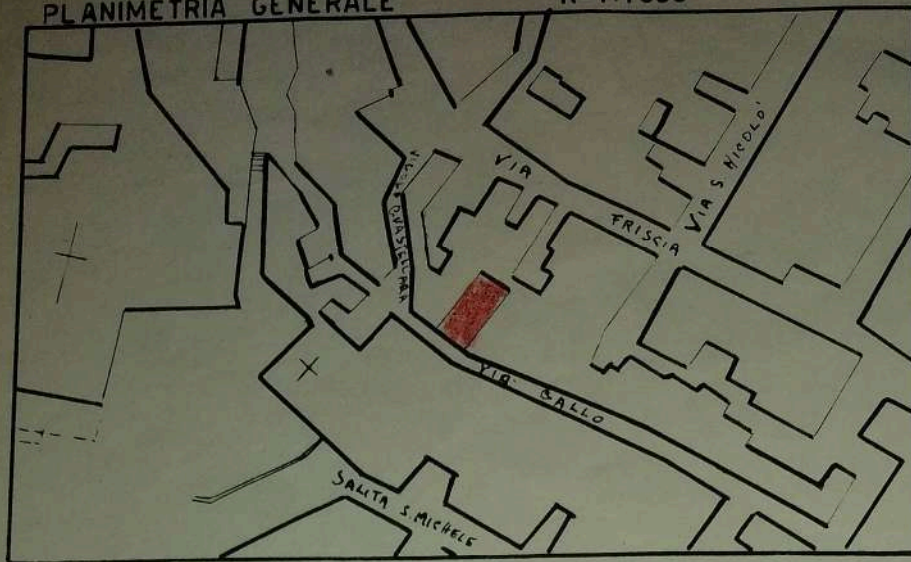
*Ints -
di piano superiore -
L'ultimo livello
di Pista -*

[Handwritten signature]



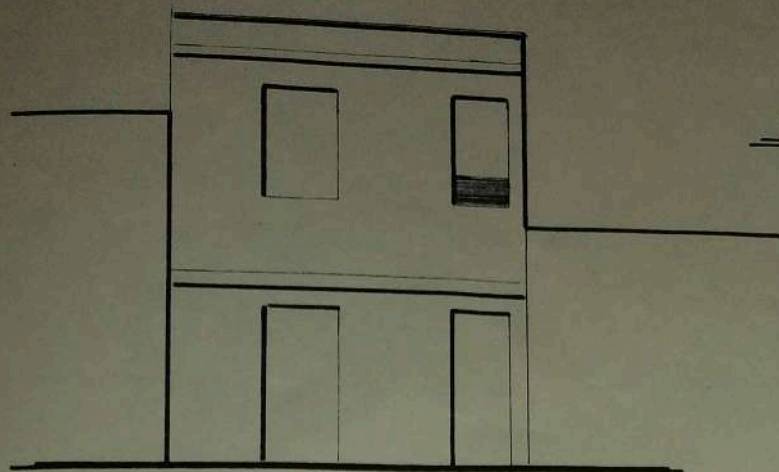
PLANIMETRIA GENERALE

R=1:1000

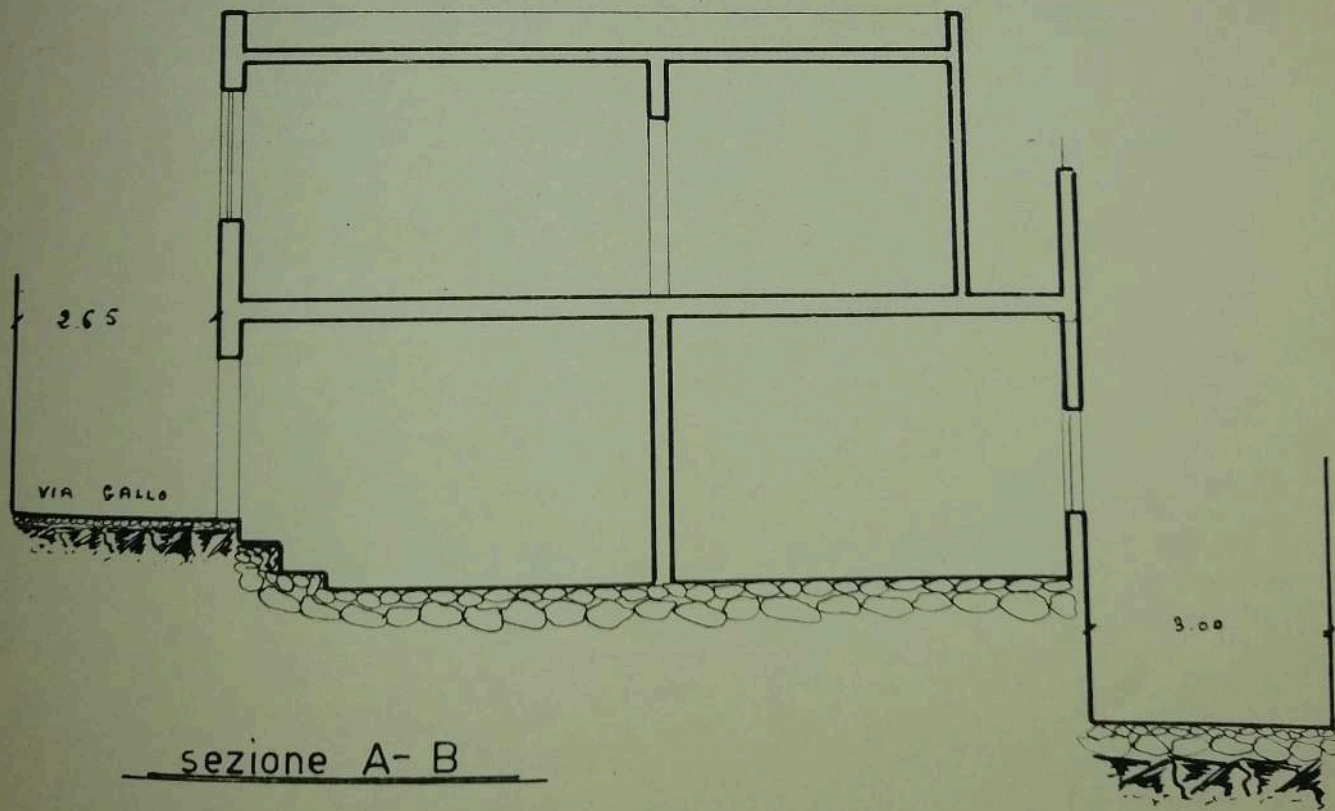


pianta





prospetto via Gallo



sezione A-B



ALLEGATO 6

Computo metrico estimativo ripristini



Comune di
Provincia di

pag. 1

COMPUTO METRICO

OGGETTO:

COMMITTENTE:

Data, 24/10/2019

IL TECNICO



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
	LAVORI A MISURA							
1 21.01.11	Rimozione di intonaco interno od esterno eseguito con qualsiasi mezzo, compreso l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. m ² x cm intonaco tetto cappella intonaco coronamento copertura esterna	8,00	4,50 4,50	4,500		20,25 36,00		
	SOMMANO m ² x cm					56,25	3,94	221,63
2 21.03.01.001	Risanamento di strutture intelaiate in cemento armato per ricostituzione della malta copri ferro con conservazione della sezione originaria mediante: asportaz ... ritiro, avendo cura di realizzare un copri ferro di almeno 2 cm. per ogni m ² d'intervento e per i primi 2 cm di spessore travetti solaio in c.a. travi esterne	10,00 2,00	4,50 4,50	0,120 0,500		5,40 4,50		
	SOMMANO m ²					9,90	93,59	926,54
3 09.01.01	Intonaco civile per interni dello spessore complessivo di 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo da 0,5 cm e da un secondo strato sestiatto e traversato con malta bastard ... preso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. intonaco tetto cappella intonaco coronamento copertura esterna	8,00	4,50 4,50	4,500		20,25 36,00		
	SOMMANO m ²					56,25	21,55	1 212,19
4 26.01.03	Smontaggio ad opera ultimata di ponteggio di cui alla voce 26.1.1, compreso il carico in cantiere, il trasporto e lo scarico al deposito. - per ogni m ² di ponteggio in opera misurato dalla base							
	SOMMANO m ²					0,00	3,58	0,00
5 26.01.01.001	Approntamento di ponteggio in elementi portanti metallici (sistema a telaio), compreso il nolo, manutenzione e controllo per i primi 30 giorni, realizzato per interventi ad al ... ² di ponteggio in opera misurato dalla base e per i primi 30 giorni a decorrenza dall'ultimazione del montaggio ponteggio	4,00	4,50		6,000	108,00		
	SOMMANO m ²					108,00	7,81	843,48
6 11.01.04	Tinteggiatura per interni con pittura traspirante a base di resine sintetiche in emulsione acquosa, pigmenti selezionati, esente da solventi. Data in opera su superfici orizzonta ... delle superfici con idoneo fondo isolante e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte. intonaco tetto cappella		4,50	4,500		20,25		
	SOMMANO m ²					20,25	4,62	93,56
7 09.01.04	Strato di finitura per interni su superfici già intonacate con tonachina premiscelata a base di calce idrata ed inerti selezionati (diametro massimo dell'inerte 0,6 mm), dato su p ... ompreso l'onere per spigoli, angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. intonaco tetto cappella		4,50	4,500		20,25		
	SOMMANO m ²					20,25	12,40	251,10
	A R I P O R T A R E							3'548,50

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							3'548,50
8 26.01.13	Mantovana parasassi a tubi e giunti o prefabbricata con tavole in legno o metalliche, con inclinazione a 45° e sporgenza di m 1,50 dal ponteggio, compreso trasporto da e per il de ... magistero per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte. Valutata al metro quadrato per tutta la durata dei lavori.	2,00	4,50	1,200		10,80		
	SOMMANO m ²					10,80	21,86	236,09
9 09.01.07	Intonaco civile per esterni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato sestiatto e traversato con malta ... mpreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. coronamento e porzioni intonaco esterno	8,00	4,50		1,500	54,00		
	SOMMANO m ²					54,00	24,62	1'329,48
10 09.01.09.001	Strato di finitura per esterni su superfici già intonacate con tonachina tipo Li Vigni terranova e simili, dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per s ... angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. nei colori bianco e tenui coronamento e porzioni intonaco esterno	8,00	4,50		1,500	54,00		
	SOMMANO m ²					54,00	19,09	1'030,86
11 11.02.01	Tinteggiatura per esterni con pittura a base di silicati di potassio, di elevata permeabilità al vapore acqueo e resistenza agli agenti atmosferici, a superficie opaca. Data ... o delle superfici con idoneo fondo isolante e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte. coronamento e porzioni intonaco esterno	8,00	4,50		1,500	54,00		
	SOMMANO m ²					54,00	7,55	407,70
12 12.01.02	Fornitura e posa in opera di impermeabilizzazione con malta di asfalto e bitume dello spessore complessivo di 12 mm, costituito da due strati orizzontali incrociati, la malta ... uno strato di sabbia lavata ed asciutta, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.		5,00	5,000		25,00		
	SOMMANO m ²					25,00	24,30	607,50
13 AN.001	livellatura di zona ove sono state rimosse e/o danneggiate le oeriginarie pignatte del solaio tramite fornitura e posa in opera di: elementi in polistirolo espanso opportunamente s ... iuma poliuretanicca ed ogni altra opera o magistero necessaria a rendere la porzione di solaio idonea ad essere inonacata porzioni con pignatte rotte		8,00			8,00		
	SOMMANO m ²					8,00	30,00	240,00
	Parziale LAVORI A MISURA euro							7'400,13
	TOTALE euro							7'400,13
	Data, 24/10/2019							
	Il Tecnico							
	A RIPORTARE							

COMMITTENTE:

