
TRIBUNALE DI SCIACCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marsala Umberto, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2022 del R.G.E.

“ _____ ” *contro* “ _____ ”

LOTTO 1

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità, DIRITTI REALI - (punto 1 quesito decreto di nomina).....	8
Confini.....	9
QUESITO N. 2 - Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali – QUESITO N.3.....	16
quesito n. 4 – schema sintetico descrittivo del lotto.....	17
Lotto 1	17
quesito n.5 – proprietà - Provenienze Ventennali.....	17
quesito n.6 – regolarità del bene conformità urbanistica.....	18
QUESITO - Regolarità edilizia.....	21
quesito n. 7 – stato di possesso - stato di occupazione.....	21
quesito n.8 – vincoli e oneri giuridici - Formalità pregiudizievoli.....	21
QUESTITO N. 09 – VERIFICA SUOLO DEMANIALE.....	22
QUESTITO N. 10 – PESI E ONERI/.....	22
QUESITO N. 11 SPESE DI GESTIONE.....	22
12 Stato conservativo.....	22
14 Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
QUESITO N. 15 - VALUTAZIONE DEI BENI.....	23
Lotto 1	23
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto 1	30
Lotto 1	32

TRIBUNALE DI SCIACCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marsala Umberto, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2022 del R.G.E.

“ _____ ”.

C.F.: _____

Residente in via Ippoloto Nievo n. 19 a Ribera AG

contro

“ _____ ”

Codice fiscale: _____

Residente in via Alonge 27/A a Sciacca AG

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 20/01/2024 accettava l'incarico.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – immobile sito nel comune di Sciacca (AG) – centro storico, via Alonge n. 27/A, piano 3°, censito al C.N.E.U. del Comune di Sciacca, in catasto al f. 167, part.ile 996/8, 997/4, 998/5, 1003/5, zona censuaria 1, consistenza 3,5 vani, classe 4, cat. A/4, mq 64, R.C. 156,450 (Coord. Geografiche: 37°30'35.29" N, 13°04'53.73" E)



Estratto google heart con individuata la zona residenziale dell'immobile



Estratto google heart con individuata la casa a schiera oggetto di perizia



Estratto google heart con individuazione dello stabile di cui fa parte l'appartamento oggetto di perizia

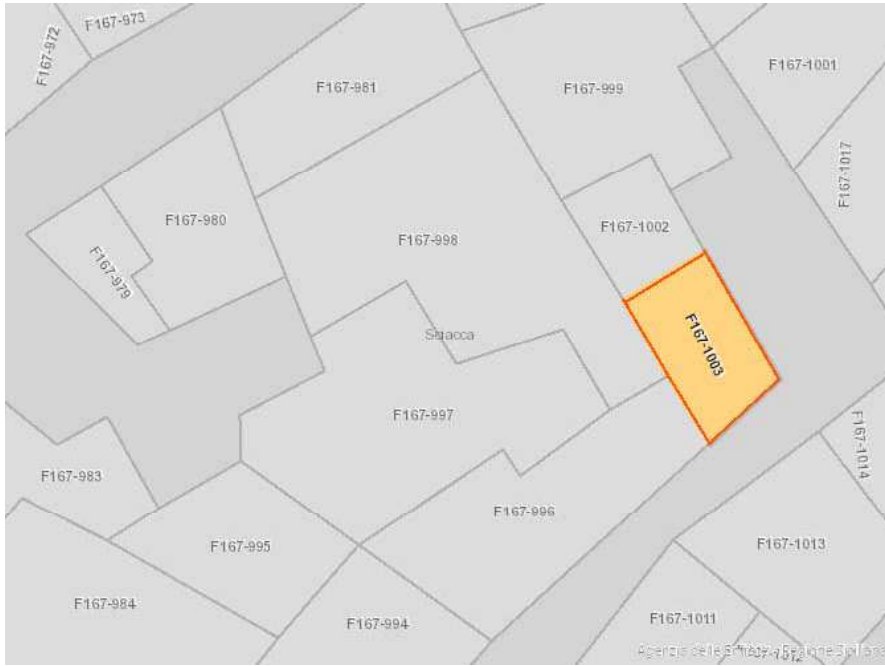


Immagine estratta dal visualizzatore SITR – vi è corrispondenza tra la mappa catastale e le immagini reali – lo stabile di cui fa parte l'immobile è segnato con part.lla 1003.

LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – immobile sito nel commune di Sciacca (AG) – centro storico, via Alonge n. 27/A, piano 3°, censito al C.N.E.U. del Comune di Sciacca, in catasto al f. 167, part.lla 996/8, 997/4, 998/5, 1003/5, zona censuaria 1, consistenza 3,5 vani, classe 4, cat. A/4, mq 64, R.C. 156,450 (Coord. Geografiche: 37°30'35.29" N, 13°04'53.73" E)

DESCRIZIONE

PREMESSA

Il bene oggetto della presente relazione è costituito da un appartamento di piccole dimensioni facente parte di un edificio condominiale di vecchia costruzione, all'interno del centro storico di Sciacca, l'immobile è posto al terzo piano, ed è distribuito su un unico livello. L'intero condominio è stato realizzato e costruito per successive stratificazioni, il terzo piano, da dati ricavabili dall'atto notarile del 21 gennaio 1997 (**All.1**), sembra sia stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967, da ricerche d'archivio presso il commune di Sciacca si è potuto scovare una pratica edilizia riconducibile al nostro edificio (**All.8**), di cui il richiedente è il Sig. Termine Saverio, che è lo stesso che ha catastato la planimetria nel 29/04/1976. La struttura è stata realizzata in conci di tufo da 27 cm, con solai in laterocemento, rivestito con intonaco civile sia interno che esterno, e all'interno rifinito con tonachina di colore chiaro.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'oggetto del presente pignoramento è costituito da un piccolo appartamento, posto al piano terzo di un edificio condominiale realizzato per successive stratificazioni nella via Alonge 27/A. All'appartamento vi si giunge attraverso angusta e misera scala condominiale, salendo a sinistra. L'appartamento è composto da una prima stanza destinata a cucina, una seconda stanza che funge da piccolo soggiorno, da una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno. La cucina ed il piccolo soggiorno usufruiscono di piccoli balconi che afferiscono uno su via Alonge e l'altro su cortile Interrante. Nel vano ripostiglio di passaggio tra camera da letto e wc è stato realizzato un soppalco in cui è stata collocate una cisterna in PVC come riserva idrica dell'immobile.

Dall'atto notarile (**All.1**) sembra che l'immobile sia stato realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967, ciò è risultato veritiero, infatti l'intero edificio fino al terzo piano è stato realizzato su concessione edilizia pratica n. 247/57, appunto, a partire dal 1957. Successivamente veniva realizzato un quarto piano ma presumibilmente senza titolo.

L'ingresso al condominio avviene da portoncino piuttosto scarno dalla via Alonge al civico 27/A, mentre l'accesso all'appartamento avviene da pianerottolo condominiale e da porta d'ingresso.

Il pavimento ed i gradini del vano scala sono stati rivestiti con piastrelle di graniglia di diverse tipologie, all'interno dell'angusto vano scala passano anche tubazioni ed impianti dei vari appartamenti.

L'appartamento al terzo piano è stato pavimentato con piastrelle di ceramica di tipo dozzinale, il bagno e parte della cucina sono stati rivestiti con ceramica bianca ordinaria. Gli infissi esterni sono in alluminio non a taglio termico, ma con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato.

Il bagno è dotato di water, bidet, lavabo e vasca, con pavimento e pareti rivestite con piastrelle ceramiche piuttosto ordinarie.

Gli infissi esterni, ad esclusione del bagno, sono dotati di avvolgibile con serranda in pvc.

L'impianto idrico è stato realizzato sottotraccia, non era presente alcun impianto di riscaldamento ne tantomeno di raffrescamento dell'immobile. Per la produzione dell'acqua calda sanitaria l'immobile utilizza un boiler ad alimentazione elettrica. Su tutti i muri perimetrali e sul tetto sono evidenti tracce di umidità da condensa, indice di una cattiva coibentazione e aerazione dell'immobile, segno anche di una pessima realizzazione delle tinte esterne e degli intonaci di rivestimento.

L'immobile è in possesso dell'esecutata " _____ " per l'intera quota poiché acquistato con atto di compravendita del 19/04/2017 n. rep. 596, racc. 367, stipulato presso lo studio notarile del dott. D'agostino Sebastiano, Notaio in Ribera, trascritto il 20/04/2017 ai nn. 5987/5021 (All.3).

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

SOPRALLUOGHI

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo per i rilievi di rito in data 12 febbraio 2024, alla presenza della proprietaria e di sua figlia (All.11).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Relativamente alla completezza della documentazione atta a ricostruire il ventennio di possesso, si precisa che l'immobile è stato acquistato dalla Sig.ra " _____ " per atto di compravendita del 19/04/2017 n. rep. 596, racc. 367, stipulato presso lo studio notarile del dott. D'agostino Sebastiano, Notaio in Ribera, trascritto il 20/04/2017 ai nn. 5987/5021 (All.3). L'immobile di cui sopra veniva venduto alla Sig.ra [REDACTED] da [REDACTED] per procura speciale della Sig.ra [REDACTED], la quale acquistava lo stesso immobile in data 21/01/1997 da [REDACTED] con atto rogato presso lo studio notarile del Dott. Francesco Raso, Notaio in Sciacca, con n.10062 di repertorio e n. 2392 di raccolta.

Si legge nell'atto notarile del 1997 che l'immobile era pervenuto al venditore La Palca Antonino per successione in morte del Sig. Fazio Vincenzo apertasi in data 16/10/1987.

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

L'immobile al foglio 167, part.lla 996 sub 8, 997 sub 4, 998 sub 5 e 1003 sub 5, zona censuaria 1, consistenza 3,5 vani, classe 4, cat. A/4, mq 64, R.C. 156,450, oggetto di esecuzione immobiliare, risulta appartenere all'esecutata " _____ " in piena proprietà.

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

CONFINI

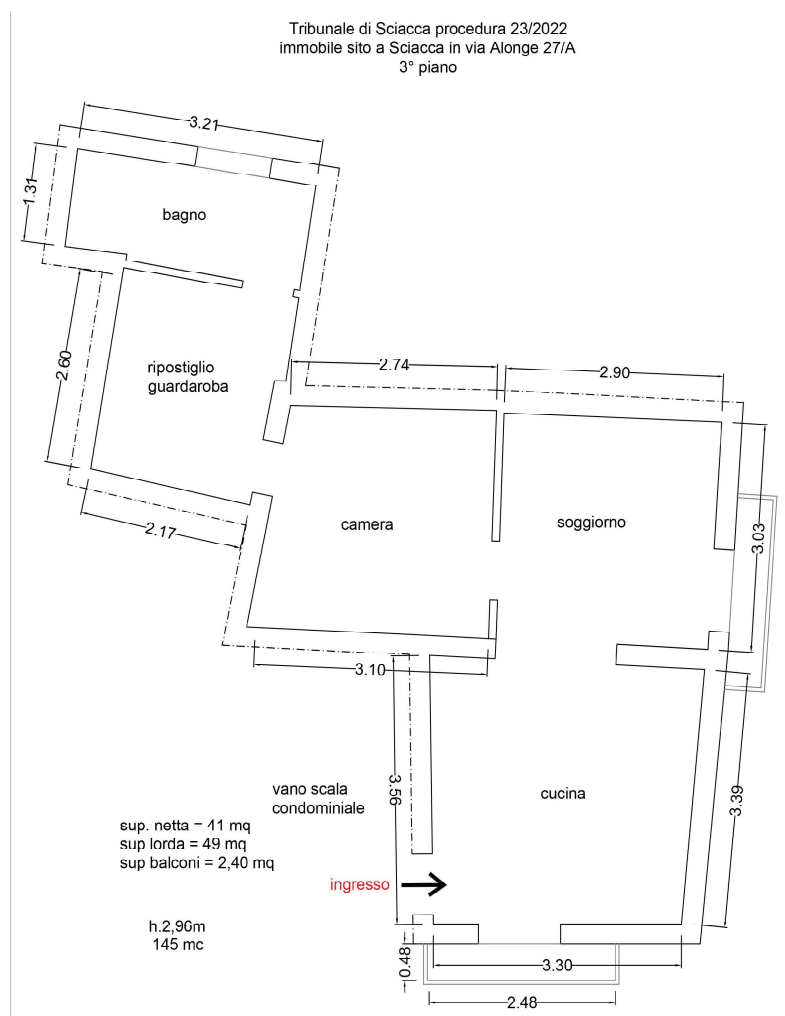
l'immobile confina con c.le Interrante, con la via Alonge, con Quartararo Michele, e con scala condominiale.

QUESITO N. 2 - Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Superficie accessoria	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione p3°		49,00 mq		1.0	49,00 mq	2,96 m	P3°
balconi			2,4 mq	0,50	1,20 mq		
Totale superficie convenzionale:					50,20 mq		

L'immobile di cui alla presente relazione è distribuito su un unico livello, a piano terzo con destinazione abitazione.

L'appartamento, rilevato con sopralluogo del 12 febbraio 2024 (**All.4**), è risultato costituito da un appartamento suddiviso in: cucina, piccolo soggiorno, camere da letto, un bagno, un ripostiglio e due balconi. Sopra l'appartamento insiste un ulteriore piano destinato ad abitazione di terzi.



L'immobile ha una superficie lorda ragguagliata (sup. lorda + sup. accessoria) di mq 50,20.

In dettaglio l'abitazione ha una superficie lorda di mq 49,00, ed una superficie netta di mq 41,00; mentre i piccolo balconi hanno una superficie di 2,40 mq.



FIGURA 1: ingresso principale al civico 27/A (condominiale)



figure 2: vano scala condominiale

All'immobile si accede dalla via Alonge al civico 27/A. La via Alonge è un'arteria secondaria che dalla principale via Licata sale verso il quartiere San Michele, in un dedalo contorto di viuzze, per molti

punti non carrabile, che si conclude in alto con il cortile Interrante. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non dotato di impianto di riscaldamento ne di raffrescamento. Gli infissi esterni dell'immobile sono in alluminio con avvolgibile in PVC e con soglie e battenti in lastre in marmo. L'appartamento, come sopra descritto, è dotato di un servizio igienico, il quale è stato rivestito con piastrelle di ceramica ordinaria.

Il prospetto esterno, è stato realizzato con intonaco traversato, lasciato allo stato grezzo, sin dall'epoca della sua realizzazione (anni 50) questo risulta degradato e deteriorato dalle intemperie e dal tempo, in alcuni punti in pessimo stato.



Figura 3 – parte del prospetto sopra il balcone dell'immobile, lato afferente su via Alonge

Relativamente all'edificio, questo, da ricostruzione fatta sulla base della planimetria catastale (**AII.2**), e le planimetrie prelevate dalla pratica edilizia n.247/57, risulta essere stato realizzato ex-novo da demolizione e ricostruzione, con sopraelevazione di un terzo piano, di un vecchio edificio. Il nuovo edificio, realizzato a partire dal 1957, prevedeva un piano terra, e tre ulteriori piani in elevazione. Oggi dalla sovrapposizione dello stato di fatto con la planimetria catastale e la planimetria di concessione presenta delle difformità sostanziali, e pertanto non c'è conformità urbanistica.

L'edificio si presenta come un condominio ma senza costituzione di esso, le parti comuni vengono gestite autonomamente.

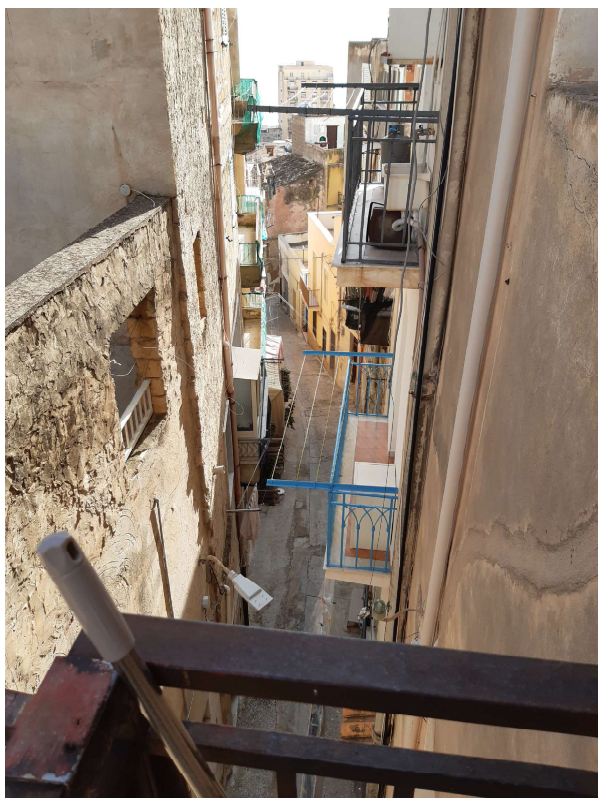


Figura 4 - vista dal balcone lato via Alonge



Figura 5 - vista del prospetto da via Alonge e dallo spigolo via Alonge-c.le Interrante



Figura 6 - vista del balcone lato c.le Interrante, con selezione del terzo piano



Figura 7 - lato prospetto c.le Interrante, con selezione del terzo piano



Figure 8 – cucina



Figura 9 – cucina – soggettiva sull'insalubrità dei muri



Figura 10 – piccolo soggiorno

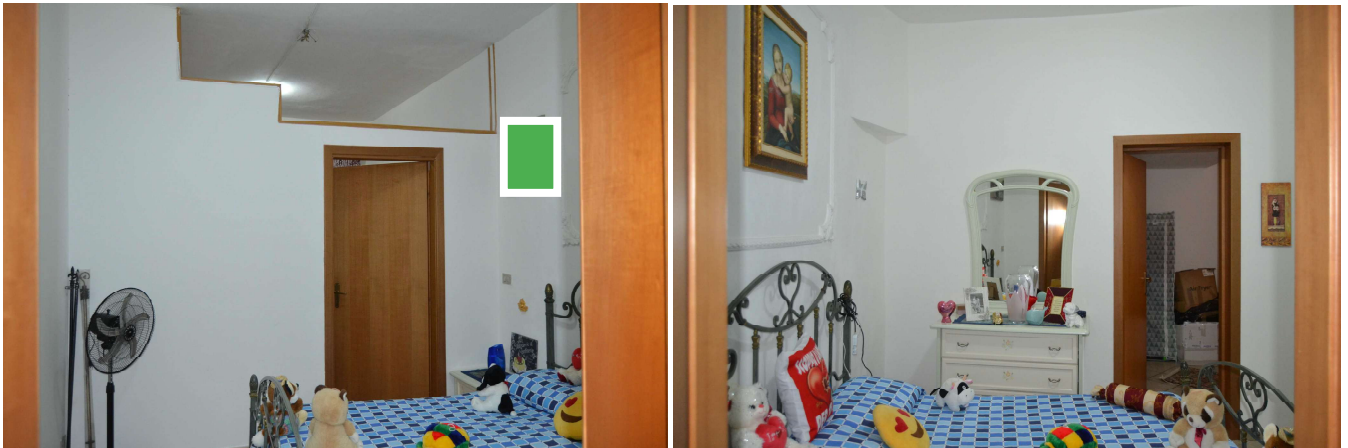


Figura 11 –camera da letto



Figura 12 – ripostiglio di passaggio tra camera da letto e servizio



Figura 13 – servizio igienico – in dettaglio evidente tracce di umidità da infiltrazione e da condensa

CRONISTORIA DATI CATASTALI – QUESITO N.3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dall'impianto 30/06/1987 al 21/01/1997	1/1 (CF nata 05/	Foglio Foglio 167 Particella 996 Subalterno 8 Foglio 167 Particella 997 Subalterno 4 Foglio 167 Particella 998 Subalterno 5 Foglio 167 Particella 1003 Subalterno 5
dal 21/01/1997 al 19/04/2017 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000	1/1 MC nat	Foglio Foglio 167 Particella 996 Subalterno 8 Foglio 167 Particella 997 Subalterno 4 Foglio 167 Particella 998 Subalterno 5 Foglio 167 Particella 1003 Subalterno 5
dal 19/04/2017 Diritto di: Proprieta' per 1/1	1/1 (CF nata 20/	Foglio Foglio 167 Particella 996 Subalterno 8 Foglio 167 Particella 997 Subalterno 4 Foglio 167 Particella 998 Subalterno 5 Foglio 167 Particella 1003 Subalterno 5

CRONISTORIA DATI CATASTALI Abitazione al foglio 167, particella 996, sub 8 p3°, part.lla 997 sub 4, part.lla 998 sub 5 e part.lla 1003 sub 5, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani; esteso 54 mq lordi catastali, l'immobile è stato catastato da [REDACTED] in data 29/04/1976 con la presentazione della planimetria catastale (All.2) la visura planimetrica è rimasta invariata fino ad oggi. Il dato più antico che si ricava dalla documentazione reperita, riguarda l'atto di compravendita del 21/01/1997, in cui proprietaria diventa la Sig.ra [REDACTED] (All.5). Oggi risulta proprietaria la Sig.ra "_____".

Relativamente alla conformità urbanistica, da una comparazione della planimetria catastale (All.2) con lo stato di fatto (All.4), e le planimetrie depositate al Comune di Siacca nella concessione edilizia (All.6), si evince una assoluta difformità planimetrica.

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
u	167	996 997 998 1003	8 4 5 3	1	A/4	4	3,5	54 mq	80,80	T3°		

Corrispondenza catastale

Relativamente all'abitazione, dato il rilievo, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la planimetria di concessione.

QUESITO N. 4 – SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 1

Bene N° 1 – appartamento a schiera			
Ubicazione:	Sciacca (AG) - via Alonge-c.le Interrante, 27/A immobile 3° piano		
Diritto reale:	“ _____ ”	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento all'interno di edificio condominiale	Superficie	50,20 mq
Stato:	L'immobile al piano 3° risulta attualmente abitato, rifinito all'interno con finiture da abitazione popolare, tenuto in cattive condizioni, degradato all'esterno.		
Descrizione:	<p>PREMESSA Il bene oggetto della presente relazione è costituito da un appartamento di piccole dimensioni facente parte di un edificio condominiale di vecchia costruzione, all'interno del centro storico di Sciacca, l'immobile è posto al terzo piano, ed è distribuito su un unico livello. L'intero condominio è stato realizzato e costituito per successive stratificazioni, il terzo piano, da dati ricavabili dall'atto notarile del 21 gennaio 1997 (All.1), sembra sia stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967, da ricerche d'archivio presso il commune di Sciacca si è potuto trovare una pratica edilizia riconducibile al nostro edificio (All.8). La struttura è stata realizzata in conci di tufo da 27 cm, con solai in laterocemento, rivestito con intonaco civile sia interno che esterno, e all'interno rifinito con tonachina di colore chiaro.</p> <p>DESCRIZIONE DEL BENE L'oggetto del presente pignoramento è costituito da un piccolo appartamento, posto al piano terzo di un edificio condominiale realizzato per successive stratificazioni nella via Alonge 27/A. All'appartamento vi si giunge attraverso angusta e misera scala condominiale. L'appartamento è composto da una prima stanza destinata a cucina, una seconda stanza che funge da piccolo soggiorno, da una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno. La cucina ed il piccolo soggiorno usufruiscono di piccoli balconi che afferiscono uno su via Alonge e l'altro su cortile Interrante. Nel vano ripostiglio di passaggio tra camera da letto e wc è stato realizzato un soppalco in cui è stata collocata una cisterna in PVC come riserva idrica dell'immobile. Dall'atto notarile (All.1) sembra che l'immobile sia stato realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967, ciò è risultato veritiero, infatti l'intero edificio fino al terzo piano è stato realizzato su concessione edilizia pratica n. 247/57, appunto, a partire dal 1957. Successivamente veniva realizzato un quarto piano ma presumibilmente senza titolo.</p> <p>L'ingresso al condominio avviene da portoncino piuttosto scarno dalla via Alonge al civico 27/A, mentre l'accesso all'appartamento avviene da pianerottolo condominiale e da porta d'ingresso.</p> <p>Il pavimento ed i gradini del vano scala sono stati rivestiti con piastrelle di graniglia di diverse tipologie, all'interno dell'angusto vano scala passano anche tubazioni ed impianti dei vari appartamenti.</p> <p>L'appartamento al terzo piano è stato pavimentato con piastrelle di ceramica di tipo dozzinale, il bagno e parte della cucina sono stati rivestiti con ceramica bianca ordinaria. Gli infissi esterni sono in alluminio non a taglio termico, ma con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato.</p> <p>Il bagno è dotato di water, bidet, lavabo e vasca, con pavimento e pareti rivestite con piastrelle ceramiche (anni 80).</p> <p>Gli infissi esterni, ad esclusione del bagno, sono dotati di avvolgibile con serranda in pvc.</p> <p>L'impianto idrico è stato realizzato sottotraccia, non era presente alcun impianto di riscaldamento ne tantomeno di raffrescamento dell'immobile. Per la produzione dell'acqua calda sanitaria l'immobile utilizza un boiler ad alimentazione elettrica. Su tutti i muri perimetrali e sul tetto sono evidenti tracce di umidità da condensa, indice di una cattiva coibentazione e aerazione dell'immobile, segno anche di una pessima realizzazione delle tomagnature esterne e degli intonaci di rivestimento.</p> <p>L'immobile è in possesso dell'esecutata “ _____ ” per l'intera quota poichè acquistato con atto di compravendita del 19/04/2017 n. rep. 596, racc. 367, stipulato presso lo studio notarile del dott. D'agostino Sebastiano, Notaio in Ribera, trascritto il 20/04/2017 ai nn. 5987/5021.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al piano terzo risulta attualmente abitato dalla proprietaria.		

QUESITO N.5 – PROPRIETA' - PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 21/01/1997	Miceli Filippa	Compravendita

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Raso	21/01/1997	10062	2392
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	31/01/1997	2042	1840
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Reg. Sciacca	03/02/1997	249	
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/2017	"_____"	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Agostino Sebastiano	19/04/2017	596	367
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/04/2017	5987	5021
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- L'immobile è stato costruito con concessione nel 1957 da ' [REDACTED] (05/07/1922), dal 1957 al 1997 non si hanno notizie sulla proprietà, tuttavia nell'atto del 1997 di cui l'Art.5, il dichiarante venditore il Sig. la [REDACTED], fa trascrivere nell'atto di compravendita che l'immobile è pervenuto per successione da [REDACTED];
- Dal 21 gennaio 1997 l'immobile appartiene a Miceli Filippa per averlo acquistato da [REDACTED] con rogito stipulato presso lo studio Notarile del Dott. Francesco Raso. Oggetto della compravendita era un appartamento di civile abitazione sito a Sciacca nella via Alonge posto al terzo piano di un edificio condominiale, nella via Alonge c.le Interrante al civico 27/A, composto da n. 2 vani ed accessori.
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

L'immobile oggetto della presente disamina è di proprietà di: "_____" per 1/1, immobile costituito da appartamento di tipo civile, in Sciacca (AG), foglio 167, part.ile 996/8, 997/4, 998/5, 1003/5, natura A/4, consistenza 3,5 vani, indirizzo via Alonge 27/A, piano 3°.

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

Dal punto di vista urbanistico¹ l'immobile è stato realizzato negli anni 50 come demolizione e ricostruzione di un vecchio edificio nel pieno centro storico. La ricostruzione della pratica edile è stata possibile poiché nella planimetria catastale storica, l'intestatario è il Sig. ██████████, che evidentemente non solo è chi procede alla catastazione dell'immobile, ma altresì ne è il proprietario. Dunque si è proceduto a fare un accesso agli atti successivo ad una ricognizione nei registri degli archivi storici di concessione del comune di Sciacca a partire dal 1950 (anno in cui partono i registri) da qui, scorrendo per ordine alfabetico, si è trovata una pratica edile a nome ██████████ in via Alonge-cortile Interrante, prat. Ed. n. 247 del 22/11/1957. Ne è seguito una richiesta di accesso agli atti (All.9) alla pratica edile sopraccitata, e da cui si è ricavato che: il Sig ██████████ iniziava la demolizione e ricostruzione di un Vecchio immobile in data 22/11/57, ne seguiva un'ispezione della polizia urbana che ne bloccavano i lavori in riferimento all'art.4 del regolamento edilizio comunale, lo stesso giorno del verbale il Sig. ██████████ faceva istanza al n. 247 del 22/11/1957 di demolizione e ricostruzione di un edificio su due piani, da ricostruire con edificio su tre elevazioni (All.8). A questa seguiva: un'autorizzazione provvisoria del 02/12/1957 n. 1108, un primo parere della Commissione Edilizia del 16/12/1957, una delibera di giunta del 10/01/1958, il parere della Commissione Edilizia del 20/02/1958. Nell'istanza si fa riferimento anche all'invio alla prefettura di calcoli del c.a. di cui però non vi è traccia nel fascicolo della pratica edile. Nella stessa istanza è riportata una descrizione della topologia strutturale che verrà in seguito realizzata, costituita da: muratura in conci di tufo da 27 cm (realistico), solai in laterocemento del tipo perret (realistico), rivestimento interno-esterno con intonaco civile.

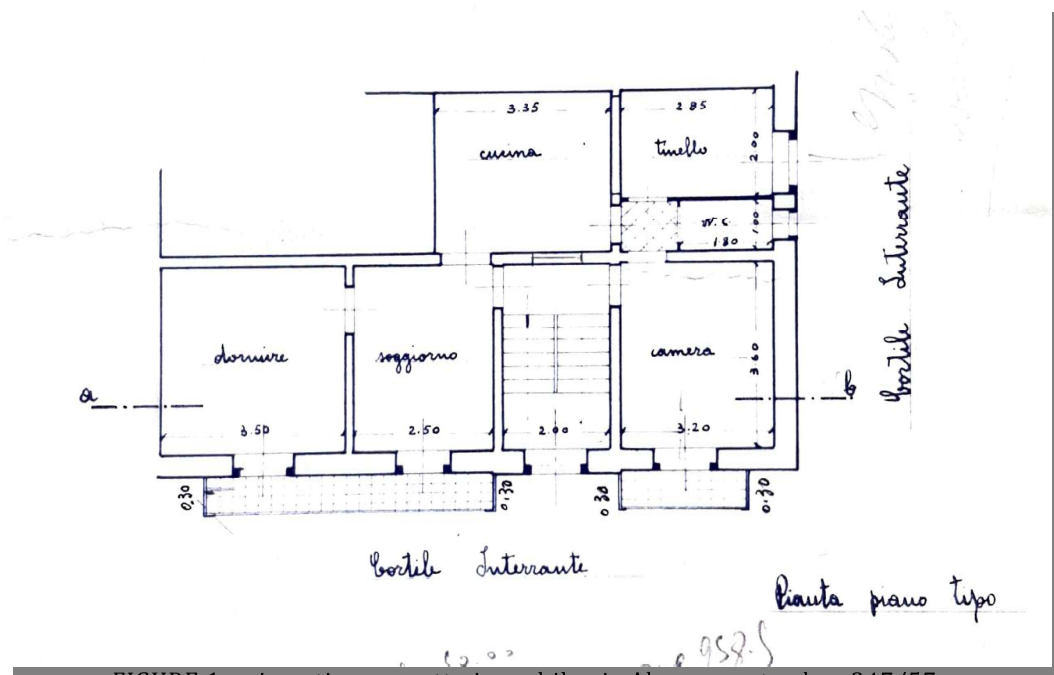


FIGURE 1 - piano tipo progetto immobile via Alonge, prat. ed. n. 247/57

¹ Dal punto di vista degli strumenti Urbanistici vigenti all'epoca di realizzazione dell'abuso, questo è stato realizzato ante 67, e a quell'epoca all'interno della cinta daziaria vigeva il regolamento comunale del 1954 che recitava: "Sono soggette al regolamento tutte per le costruzioni di qualsiasi genere da eseguire nel comune di Sciacca e precisamente tutte le costruzioni comprese entro un perimetro parallelo all'ex cinta daziaria e distante da essa ml 700".

Analizzando e sovrapponendo la planimetria catastale e la planimetria di concessione edilizia, le più lontane in ordine di tempo, si evincono delle difformità evidenti, quali la presenza del balcone su c.le Interrante non presente in concessione, la presenza in concessione di un muro di spina in continuità con il muro della scala non presente ne in catasto ne nella realtà, una distribuzione del tutto diversa da quella della planimetria di concessione. In concessione l'appartamento gira attorno alla scala condominiale, mentre nella realtà a destra e sinistra della scala vi sono due distinti appartamenti (che potrebbero essere stati frutto dal 1957 al 1976 di frazionamenti). Tuttavia la differenza sostanziale tra lo stato attuale e la concessione si evince oltre che da una diversa disposizione delle murature portanti, anche dalla presenza dell'attuale servizio igienico, che è fuori dall'originaria sagoma dell'edificio.

In tutto ciò, sopra l'attuale immobile al terzo piano, veniva realizzato un ulteriore piano (il 4°) senza necessaria autorizzazione (non ve ne è traccia nella pratica edile).

QUESITO - REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato a partire dal 1957, con regolare Concessione Edilizia, tuttavia l'immobile costituito da un pianto terra e tre elevazioni veniva realizzato o trasformato in difformità dal progetto originario.

Nella difficile ricostruzione urbanistica si evidenzia una diversa distribuzione delle murature portanti, la presenza di un balcone afferente su c.le Interrante, ed un servizio igienico all'esterno della sagoma originaria di concessione, un frazionamento in separate porzioni di immobile unico.

L'immobile, da una sovrapposizione tra lo stato attuale e la planimetria di concessione risulta in difformità, sanabile, in caso di vendita giudiziaria, in virtù del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, nel caso in cui gli abusi possano essere sanati, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria. L'immobile potrebbe essere sanabile poichè all'epoca di realizzazione dello stabile non vi erano vincoli di inedificabilità assoluta. Ciò tuttavia si scontra con l'aspetto burocratico ed oneroso della eventuale sanatoria, in quanto oltre l'alto costo della sanatoria in se, questo dovrebbe passare prima dalla Soprintendenza e poi dall'Ufficio tecnico Comunale, ma l'immobile poichè condominiale dovrebbe essere verificato staticamente con un calcolo globale dell'intero edificio, compreso il piano in più (il 4°).

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

L'immobile è in uso alla Sig.ra “_____”

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

Oneri di cancellazione

Si legge nella visura ipotecaria:

Nel ventennio grava il pignoramento ad opera di “_____” Diego, ai danni della Sig.ra “_____” nata a Ribera il 20/12/1964, residente I via Alonge 27/A, di immobile a piano terzo sito a Sciacca nella via Alonge 27/A terzo piano, al foglio 167, part.lle 996/8, 997/4, 998/5 e 1003/5, con

consistenza 3,5 vani, mq 54 catastali, ipoteca trascritta all'ufficio provinciale territoriale di Agrigento dell'Agenzia delle Entrate al reg. gen. 10345 e reg. part. 8996.

QUESTITO N. 09 – VERIFICA SUOLO DEMANIALE

L'immobile è stato realizzato all'interno del centro storico, in area densamente urbanizzata, lo stesso immobile è frutto di una demolizione/ricostruzione di edificio più vecchio. L'immobile non è in suolo demaniale.

QUESTITO N. 10 – PESI E ONERI/

L'immobile risulta utilizzato dalla Sig.ra “ _____ ” che ne ha pieno diritto.

QUESITO N. 11 SPESE DI GESTIONE

L'immobile è all'interno di un edificio condominiale, tuttavia non è stato costituito un condominio, le spese comuni, la dove ce ne fossero, sono suddivise in forma bonaria e di comune accordo.

12 STATO CONSERVATIVO

L'immobile a piano terzo risulta abitato, rifinito all'interno con caratteristiche costruttive piuttosto povere, gli interni sono tinteggiati con pitture chiare, con una parete rivestita in finta pietra ma incompleta, l'intero appartamento suddiviso in tre stanze presenta tracce macroscopiche di umidità da condensa diffusa, segno di una muratura inidonea, di scarsa salubrità e cattiva aerazione. L'immobile non è provvisto di impianto di riscaldamento ne di condizionatori, pertanto d'inverno l'immobile è freddo in estate è caldo. Nel bagno (parte che si ritiene abusiva dell'appartamento) oltre ad alla presenza di muffa cronicizzata nelle pareti, presenta tracce di umidità da infiltrazione.

Il prospetto esterno è stato lasciato allo stato grezzo cioè con l'intonaco di malta cementizia, che nel tempo ha preso il colore brunito, ma che fa leggere i segni di manomissioni o eventuali aggiunte, come ad esempio tutto il piano superiore. Dall'esterno di evince un balcone con copertura del piano secondo che diventa terrazzino aggiunto al balcone del nostro immobile a piano terzo, ma del tutto abusivo, frutto di superfetazioni spontanee.

Lo stato generale è di degrado e di scarsa qualità delle murature, difficili da risolvere o riprendere, poichè in conci di tufo, a meno di opera di ristrutturazione altamente costose e poco remunerativa. Nella via Alonge e nel cortile Interrante può arrivare una macchina di piccole dimensioni, ma non vi sono aree di parcheggio in prossimità dell'immobile, che per altro risulta abbastanza distante dalla principale via Licata.

14 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato a partire dalla Concessione edilizia n. 247 del 16/12/57. La struttura è stata realizzata in muratura portante in conci di tufo da 27 cm, solai in laterocemento tipo perret, intonaco interno ed esterno in malta a base cementizia, all'esterno lasciato allo stato di rustico, all'interno rifinito con pittura di colore chiaro, la copertura generale dell'edificio condominiale è piana, ma non condominiale. Le pavimentazioni dell'appartamento oggetto di escuzione immobiliare sono in ceramica, le pareti interne sono trattate con tonachina e colore passato a pennello. Le porte interne

sono in legno tamburato con telaio direttamente murato, gli infissi esterni sono in alluminio. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento, la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite scaldino elettrico. Nel vano intermedio di passaggio tra la camera e il servizio igienico è stato ricavato un soppalco in cui è stata collocata una cisterna in PVC come riserva idrica.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica allegato all'atto di compravendita.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, l'impianto probabilmente è stato rivisto in epoca recente.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- L'immobile non è dotato di Abitabilità.

QUESITO N. 15 – VALUTAZIONE DEI BENI

LOTTO n.1 - Il lotto si compone di n. 1 cespite, di cui l'atto di pignoramento principale del 12.05.2022 Tribunale di Sciacca, rep. n. 36/2022, a favore di " _____ " Diego, oggetto di esecuzione immobiliare, costituito da: appartamento sito in Sciacca, via Alonge-c.le Interrante al civico 27/A, alle particelle 996/8, 997/4, 998/5 e 1003/5.

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 commune di Sciacca (AG) – centro storico, via Alonge n. 27/A, piano 3°, censito al C.N.E.U. del Comune di Sciacca, in catasto al f. 167, part.lla 996/8, 997/4, 998/5, 1003/5, zona censuaria 1, consistenza 3,5 vani, classe 4, cat. A/4, mq 64, R.C. 156,450 (Coord. Geografiche: 37°30'35.29" N, 13°04'53.73" E)

PREMESSA

Il bene oggetto della presente relazione è costituito da un appartamento di piccole dimensioni all'interno di un edificio condominiale di vecchia costruzione, all'interno del centro storico di Sciacca, l'immobile è posto al terzo piano, ed distribuito su un unico livello. L'intero condominio è stato realizzato e costituito per successive stratificazioni, il terzo piano, da dati ricavabili dall'atto notarile del 21 gennaio 1997 (**All.1**), sembra sia stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967, tuttavia da ricerche d'archivio presso il commune di Sciacca si è potuto trovare una pratica edilizia

riconducibile al nostro edificio (**All.8**). La struttura è stata realizzata in conci di tufo da 27 cm, con solai in laterocemento, rivestito con intonaco civile sia interno che esterno, e all'interno rifinito con tonachina di colore chiaro.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'oggetto del presente pignoramento è costituito da un piccolo appartamento, posto al piano terzo di un edificio condominiale realizzato per successive stratificazioni nella via Alonge 27/A. All'appartamento vi si giunge attraverso angusta e misera scala condominiale. L'appartamento è composto da una prima stanza destinata a cucina, una seconda stanza che funge da piccolo soggiorno, da una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno. La cucina ed il piccolo soggiorno usufruiscono di piccoli balconi che afferiscono uno su via Alonge e l'altro su cortile Interrante. Nel vano ripostiglio di passaggio tra camera da letto e wc, è stato realizzato un soppalco in cui è stata collocata una cisterna in PVC come riserva idrica dell'immobile.

Dall'atto notarile (**All.1**) sembra che l'immobile sia stato realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967, ciò è risultato veritiero, infatti l'intero edificio fino al terzo piano è stato realizzato su concessione edilizia pratica n. 247/57, appunto a partire dal 1957. Successivamente veniva realizzato un quarto piano ma presumibilmente abusivo.

L'ingresso al condominio avviene da portoncino piuttosto povero dalla via Alonge al civico 27/A, mentre l'accesso all'appartamento avviene da pianerottolo condominiale e da porta d'ingresso.

Il pavimento ed i gradini del vano scala sono stati rivestiti con piastrelle di graniglia di diverse tipologie, all'interno dell'angusto vano scala passano anche tubazioni ed impianti dei vari appartamenti.

L'appartamento è al terzo piano è stato pavimentato con piastrelle di ceramica di tipo dozzinale, il bagno e parte della cucina sono stati rivestiti con ceramica bianca ordinaria. Gli infissi esterni sono in alluminio non a taglio termico, ma con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato.

Il bagno è dotato di water, bidet, lavabo e vasca, con pavimento e pareti rivestite con piastrelle ceramiche (anni 80).

Gli infissi esterni, ad esclusione del bagno, sono dotati di avvolgibile con serranda in pvc.

L'impianto idrico è stato realizzato sottotraccia, non era presente alcun impianto di riscaldamento ne tantomeno di raffrescamento dell'immobile. Per la produzione dell'acqua calda sanitaria l'immobile utilizza un boiler ad alimentazione elettrica. Su tutti i muri perimetrali e sul tetto sono evidenti tracce di umidità da condensa, indice di una cattiva coibentazione e aerazione dell'immobile, indice anche di una pessima realizzazione delle trespaccature esterne e degli intonaci di rivestimento.

L'immobile è in possesso dell'esecutata " _____ " per l'intera quota poichè acquistato con atto di compravendita del 19/04/2017 n. rep. 596, racc. 367, stipulato presso lo studio notarile del dott. D'agostino Sebastiano, Notaio in Ribera, trascritto il 20/04/2017 ai nn. 5987/5021.

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

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 centro storico di Sciacca, aree densamente

popolate. Tali compravendite hanno riguardato una tipologia standard, composta da piccoli immobili anche indipendenti. Da indagini presso agenzie immobiliari della zona, per immobili analoghi, nelle compravendite degli ultimi anni, hanno fatto rilevare un prezzo al mq medio di € 523,60 per destinazione abitativa.

Allo stesso tempo si è verificato ed estratto i valori al mq riportati dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare (sulla città di Sciacca B4 abitazioni economico e popolari) (**All.10**). Estraendo i valori del primo semestre 2023, zona B4 pari a 535,00 €/mq, si è potuto ricavare un valore unitario medio pari a **529,30 €/mq**, cioè il valore medio dato dalla somma tra il valore di mercato zonale ed il valore riportato dall'Osservatorio Immobiliare per abitazioni civili di edilizia economica.

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

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

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

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

METODO di valutazione

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

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

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

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

Procedendo come indicato, si ha:

Definizione di un Valore Unitario Zonale Medio di riferimento.

Una semplice indagine di mercato, svolta in relazione a concrete operazioni di trattativa e compravendita di immobili individuati in un intorno di zona prossima al nostro edificio, con caratteristiche tipologiche ed architettoniche, similari con condizioni definibili approssimativamente "medie", mediato col valore dell'Osservatorio OMI ha consentito allo scrivente di individuare un Valore Unitario di mercato di euro **529,30/mq** per abitazione di tipo economico.

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:

APPARTAMENTO

a) - Comparazione di parametri zonali.

La zona in cui insiste l'immobile è in centro storico, ma distante dalla via principale e raggiungibile

quasi esclusivamente a piedi. Conseguentemente, il valore di mercato rispetto ad un insieme parametrico, può essere sintetizzato con l'applicazione di un coefficiente incrementale, assunto pari a $K_z = 0,98$.

b) - Comparazione di parametri costruttivi.

Con riferimento alle varie componenti:

- strutturale: l'immobile è stato realizzato a partire dal 1957 in muratura portante e solai in laterocemento, in difformità al progetto originario, pertanto induce l'adozione di un coefficiente invariante strutturale pari a $K_{c.1} = 0,98$.

- di finitura: l'immobile risulta abitato, con finiture interne di edilizia economiche, ciò può essere tradotto, economicamente, in un coefficiente incrementale pari a $K_{c.2} = 0,98$.

- impiantistico: la data di realizzazione dell'impianto idrico e di quello elettrico non sono definibili, sono certamente rispondente alle disposizioni di legge vigenti, ma privi di certificazione di rispondenza, 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:

$$K_c = K_{c.1} \times K_{c.2} \times K_{c.3} = 0,98 \times 0,98 \times 0,95 = 0,91$$

$$K_c = 0,91$$

c) - Comparazione di parametri funzionali.

L'immobile è in uso alla Sig.ra "_____", questo è idoneo all'uso che se ne fa, e gli ambienti risultano angusti, poco illuminati, con presenza di umidità da condensa caratteristica di una cattiva muratura ed aerazione, pertanto ci può portare ad adottare un coefficiente incrementale pari a $K_f = 0,95$.

d) - Comparazione di parametri urbanistici e conformità.

L'area su cui è stato edificato l'immobile non ha capacità edificatorie aggiuntive, non è dotato di certificato di Abitabilità, e per l'ottenimento di questo si ritiene si deva affrontare un lungo e laborioso iter burocratico dati gli abusi e la eventuale sanatoria, pertanto si ritiene pertanto congrua l'applicazione di un coefficiente incrementale pari a $K_u = 0,90$.

e) - Comparazione di parametri di trasformazione.

La tipologia edilizia non permette di operare diverse distribuzioni dei vani interni, la cucina è posta al subito all'ingresso, la camera da letto è posta tra il soggiorno ed in wc, pertanto si ritiene coerente applicare un coefficiente decrementale pari a $K_t = 0,95$.

f) - Comparazione di parametri estetico - architettonici.

L'edificio, si presenta con prospetto sterno con intonaco lasciato allo stato rustico, con un degrado generalizzato, pertanto ciò ci porta ad adottare un coefficiente incrementale pari a $K_a = 0,95$.

g) - Comparazione di parametri temporali.

L'immobile è stato realizzato tra gli anni 50, in relazione allo stato di manutenzione, ed uno stato generale degli sporti e delle parti più esposte alle intemperie, risulta in condizioni pessime, ciò induce all'applicazione di un coefficiente incrementale pari a $K_{tem} = 0,95$.

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

$$K_{tot} = K_z 0,98 \times K_c 0,91 \times K_f 0,95 \times K_u 0,90 \times K_t 0,95 \times K_a 0,95 \times k_{tem} 0,95 =$$

$$\mathbf{K_{tot} = 0,65}$$

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

Applicando il coefficiente totale $K_{tot} = 0,65$, 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 **529,30**, si ottiene il valore unitario dell'immobile di causa pari a:

$$\text{euro/mq } \mathbf{529,30 \times 0,65 = 344,00 \text{ euro/mq.}}$$

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

- Piano terzo 50,20 mq lordi ragguagliati

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore % ragguagliato	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Abitazione pt	50,20 mq	1,0	344,00 €/mq	17.268,80	100 %	17.268,80
					Decurtazioni per adeguamenti	17.268,80 €
					Valore di stima:	17.268,80 €.

ABITAZIONE

valore immobile, abitazione p3° = € **17.268,80 €**

Da come si è descritto sopra, parte dell'immobile risulta abusiva, inoltre rispetto alla planimetria di Concessione lo stesso appartamento è stato rimodulato in difformità dalla concessione. Per continuare, sopra il terzo piano è stato realizzato un ulteriore quarto piano, non facente parte di questa disamina, che tuttavia ha giacitura sopra il nostro. Si ritiene che sia possibile sanare gli abusi, ma questi, da esperienza hanno costi piuttosto elevati. Per accedere ad una sanatoria bisogna passare sia dalla Soprintendenza che dall'Ufficio Tecnico Comunale, i costi sia di sanatoria (obblazioni, costo di costruzione e costo oneri di urbanizzazione) vengono calcolati dai vari uffici, tuttavia da casi analoghi trattati dallo scrivente negli anni passati, potrebbero quantificarsi in circa 14.000,00 tra i quali: sanatoria presso la Soprintendenza BBCCAA, sanatoria presso l'ufficio tecnico comunale, costi relativi alla redazione della pratica in Soprintendenza ed al Comune da parte di un tecnico, costi per la verifica strutturale che inevitabilmente verrebbe estesa all'intero stabile, costo per la corretta catastazione. Ciò detto, dal valore dell'immobile trovato con metodo comparativo, va pertanto decurtato il costo della sanatoria, avremo quindi: $17.268,80 - 14.000,00 = 3.268,80$ a cui va decurtato il costo per l'ottenimento dell'abitabilità finale che si quantifica in circa 1.500 (comprehensive degli oneri tecnici e delle certificazioni impiantistiche), quindi avremo: $3.268,80 - 1.500 = 1.768,80$.

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 terzo, pari a € **17.268,80 €**, e decurtato delle spese relative alla sanatoria ed agli adeguamenti pari a: € **15.500,00** cosicché il valore dell'immobile potrà essere **1.768,80 €**.

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

dati:

Sup lorda appartamento p3°

50,20 mq

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sciaca, li 28/02/2024

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

A circular stamp of the Arch. Umberto Marcello is overlaid on a handwritten signature. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO", "ARCH. UMBERTO MARCELLO", "SCIACCA", and "N. 770 dell'Albo".

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – immobile sito nel commune di Sciacca (AG) – centro storico, via Alonge n. 27/A, piano 3°, censito al C.N.E.U. del Comune di Sciacca, in catasto al f. 167, part.lla 996/8, 997/4, 998/5, 1003/5, zona censuaria 1, consistenza 3,5 vani, classe 4, cat. A/4, mq 64, R.C. 156,450 (Coord. Geografiche: 37°30'35.29" N, 13°04'53.73" E)

PREMESSA

Il bene oggetto della presente relazione è costituito da un appartamento di piccole dimensioni facente parte di un edificio condominiale di vecchia costruzione, all'interno del centro storico di Sciacca, l'immobile è posto al terzo piano, ed è distribuito su un unico livello. L'intero condominio è stato realizzato e costituito per successive stratificazioni, il terzo piano, da dati ricavabili dall'atto notarile del 21 gennaio 1997 (**All.1**), sembra sia stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967, da ricerche d'archivio presso il commune di Sciacca si è potuto trovare una pratica edilizia riconducibile al nostro edificio (**All.8**). La struttura è stata realizzata in conci di tufo da 27 cm, con solai in laterocemento, rivestito con intonaco civile sia interno che esterno, e all'interno rifinito con tonachina di colore chiaro.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'oggetto del presente pignoramento è costituito da un piccolo appartamento, posto al piano terzo di un edificio condominiale realizzato per successive stratificazioni nella via Alonge 27/A. All'appartamento vi si giunge attraverso angusta e misera scala condominiale. L'appartamento è composto da una prima stanza destinata a cucina, una seconda stanza che funge da piccolo soggiorno, da una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno. La cucina ed il piccolo soggiorno usufruiscono di piccoli balconi che afferiscono uno su via Alonge e l'altro su cortile Interrante. Nel vano ripostiglio di passaggio tra camera da letto e wc è stato realizzato un soppalco in cui è stata collocata una cisterna in PVC come riserva idrica dell'immobile.

Dall'atto notarile (**All.1**) sembra che l'immobile sia stato realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967, ciò è risultato veritiero, infatti l'intero edificio fino al terzo piano è stato realizzato su concessione edilizia pratica n. 247/57, appunto, a partire dal 1957. Successivamente veniva realizzato un quarto piano ma presumibilmente senza titolo.

L'ingresso al condominio avviene da portoncino piuttosto scarno dalla via Alonge al civico 27/A, mentre l'accesso all'appartamento avviene da pianerottolo condominiale e da porta d'ingresso.

Il pavimento ed i gradini del vano scala sono stati rivestiti con piastrelle di graniglia di diverse tipologie, all'interno dell'angusto vano scala passano anche tubazioni ed impianti dei vari appartamenti.

L'appartamento al terzo piano è stato pavimentato con piastrelle di ceramica di tipo dozzinale, il bagno e parte della cucina sono stati rivestiti con ceramica bianca ordinaria. Gli infissi esterni sono in alluminio non a taglio termico, ma con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato.

Il bagno è dotato di water, bidet, lavabo e vasca, con pavimento e pareti rivestite con piastrelle ceramiche ordinarie.

Gli infissi esterni, ad esclusione del bagno, sono dotati di avvolgibile con serranda in pvc.

L'impianto idrico è stato realizzato sottotraccia, non era presente alcun impianto di riscaldamento ne tantomeno di raffrescamento dell'immobile. Per la produzione dell'acqua calda sanitaria l'immobile utilizza un boiler ad alimentazione elettrica. Su tutti i muri perimetrali e sul tetto sono evidenti tracce di umidità da condensa, indice di una cattiva coibentazione e aerazione dell'immobile, segno anche di una pessima realizzazione delle tinte esterne e degli intonaci di rivestimento.

L'immobile è in possesso dell'esecutata " _____ " per l'intera quota poichè acquistato con atto di compravendita del 19/04/2017 n. rep. 596, racc. 367, stipulato presso lo studio notarile del dott. D'agostino Sebastiano, Notaio in Ribera, trascritto il 20/04/2017 ai nn. 5987/5021.

Il valore dell'immobile, pari a € **17.268,80 €**, e decurtato delle spese relative alla sanatoria ed agli adeguamenti pari a: € **15.500,00**, vale: **1.768,800 €**.

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

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sciacca AG		
Diritto reale:			
Nuda proprietà	“ _____ ”	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento condominiale	Superficie ragguagliata	Abitazione 50,20 pt.3°
Stato conservativo:	L'immobile al piano 3°, risulta in uso a “ _____ ”, rifinito all'interno con finiture di edilizia economica, tenuto in pessime condizioni sia all'interno che all'esterno.		
Descrizione:	<p>PREMESSA Il bene oggetto della presente relazione è costituito da un appartamento di piccole dimensioni facente parte di un edificio condominiale di vecchia costruzione, all'interno del centro storico di Sciacca, l'immobile è posto al terzo piano, ed è distribuito su un unico livello. L'intero condominio è stato realizzato e costituito per successive stratificazioni, il terzo piano, da dati ricavabili dall'atto notarile del 21 gennaio 1997 (AIL.1), sembra sia stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967, da ricerche d'archivio presso il comune di Sciacca si è potuto trovare una pratica edilizia riconducibile al nostro edificio (AIL.8). La struttura è stata realizzata in conci di tufo da 27 cm, con solai in laterocemento, rivestito con intonaco civile sia interno che esterno, e all'interno rifinito con tonachina di colore chiaro.</p> <p>DESCRIZIONE DEL BENE L'oggetto del presente pignoramento è costituito da un piccolo appartamento, posto al piano terzo di un edificio condominiale realizzato per successive stratificazioni nella via Alonge 27/A. All'appartamento vi si giunge attraverso angusta e misera scala condominiale. L'appartamento è composto da una prima stanza destinata a cucina, una seconda stanza che funge da piccolo soggiorno, da una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno. La cucina ed il piccolo soggiorno usufruiscono di piccoli balconi che afferiscono uno su via Alonge e l'altro su cortile Interrante. Nel vano ripostiglio di passaggio tra camera da letto e wc è stato realizzato un soppalco in cui è stata collocate una cisterna in PVC come riserva idrica dell'immobile. Dall'atto notarile (AIL.1) sembra che l'immobile sia stato realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967, ciò è risultato veritiero, infatti l'intero edificio fino al terzo piano è stato realizzato su concessione edilizia pratica n. 247/57, appunto, a partire dal 1957. Successivamente veniva realizzato un quarto piano ma presumibilmente senza titolo. L'ingresso al condominio avviene da portoncino piuttosto scarno dalla via Alonge al civico 27/A, mentre l'accesso all'appartamento avviene da pianerottolo condominiale e da porta d'ingresso. Il pavimento ed i gradini del vano scala sono stati rivestiti con piastrelle di graniglia di diverse tipologie, all'interno dell'angusto vano scala passano anche tubazioni ed impianti dei vari appartamenti. L'appartamento al terzo piano è stato pavimentato con piastrelle di ceramica di tipo dozzinale, il bagno e parte della cucina sono stati rivestiti con ceramica bianca ordinaria. Gli infissi esterni sono in alluminio non a taglio termico, ma con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato. Il bagno è dotato di water, bidet, lavabo e vasca, con pavimento e pareti rivestite con piastrelle ceramiche (anni 2000). Gli infissi esterni, ad esclusione del bagno, sono dotati di avvolgibile con serranda in pvc. L'impianto idrico è stato realizzato sottotraccia, non era presente alcun impianto di riscaldamento ne tantomeno di raffrescamento dell'immobile. Per la produzione dell'acqua calda sanitaria l'immobile utilizza un boiler ad alimentazione elettrica. Su tutti i muri perimetrali e sul tetto sono evidenti tracce di umidità da condensa, indice di una cattiva coibentazione e aerazione dell'immobile, segno anche di una pessima realizzazione delle compagnature esterne e degli intonaci di rivestimento. L'immobile è in possesso dell'esecutata “ _____ ” per l'intera quota poiché acquistato con atto di compravendita del 19/04/2017 n. rep. 596, racc. 367, stipulato presso lo studio notarile del dott. D'agostino Sebastiano, Notaio in Ribera, trascritto il 20/04/2017 ai nn. 5987/5021.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al piano terzo è utilizzato dalla Sig.ra “ _____ ”		