

**TRIBUNALE DI SCIACCA  
(ESECUCIONI IMMOBILIARI)**

**Procedimento esecutivo n°29/2013 R.G.E.C.  
promosso da**



**Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Maria Cristina SALA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**C.T.U.: Arch. Giuseppe CACCIATORE**



*Giuseppe Cacciatore*



22/07/2014  
Dott. A.

**PREMESSA**

Stante il persistente inadempimento, seguente la notifica dell'atto di precetto del

precedente, **UNICREDIT S.P.A.**, Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e per essa **UniCredit Credit Management Bank S.p.A.** (già denominata **UGC BANCA S.p.A.**) con sede in Verona, legalmente rappresentata dal Sig. Sala Giovanni, elettivamente domiciliati in Sciacca nella piazza Don Minzoni n.14 presso lo studio dell'Avv. **Caterina Santangelo**, procedeva in data 13/03/2013 a pignoramento immobiliare in danno di [REDACTED] come sopra identificato, sottoponendo ad esecuzione forzata beni di sua proprietà, a garanzia ed a cautela del credito vantato a seguito di concessione di mutuo fondiario.

A garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte con il predetto contratto di mutuo, il Sig. [REDACTED] aveva concesso, al Banco di Sicilia S.p.A., ipoteca volontaria, accesa il 15/02/2007 ai nn.4791/884 presso l'Agenzia del territorio di Agrigento – Servizio Pubblicità Immobiliare, sul seguente immobile, oggi pignorato:

- Fabbricato di civile abitazione sito in Villafranca Sicula, via Francesco Petrarca n.7, distinto al N.C.E.U. al foglio di mappa n.2 particella n.450 sub.4, piani T-1-2-3

All'udienza del 07/11/2013, il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Maria Cristina Sala, nominava esperto lo scrivente Arch. Giuseppe Cacciatore, con studio in Sciacca nella via Giuseppe Licata n.268, il quale dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito.

I quesiti posti dal G.E. al c.t.u., i cui contenuti dettagliati sono specificati nel verbale d'udienza, riguardano l'immobile oggetto di pignoramento e precisamente:

- **Fabbricato di civile abitazione sito in Villafranca Sicula, via Francesco Petrarca n.7, distinto al N.C.E.U. al foglio di mappa n.2 particella n.450 sub.4, piani T-1-2-3, categoria A/4, Classe 3, con una consistenza di 8 vani ed una rendita di €.194,19. (foto n.1-2-3-4)**

**STUDIO ATTI, INDAGINI PRELIMINARI E SOPRALLUOGHI (1.a.)**

Dopo aver esaminato la documentazione ritirata dal fascicolo di causa, ci si è resi conto che la stessa era mancante di buona parte di documentazione tecnica (titolo di proprietà, documentazione sanatoria, planimetria catastale ecc.) necessaria non soltanto per una corretta valutazione dell'immobile ma anche per potere procedere

alla vendita del bene pignorato, oltre ad una situazione degli atti informatizzati (visura per immobile), dell'Agazia del Territorio – Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizi Catastali, non conforme a quella reale ed ovviamente alle visure ipocatastali aggiornate.

A questo punto ci si attivava presso gli Enti competenti per le richieste necessarie.

Nel frattempo si provvedeva a dare comunicazione scritta, con lettera raccomandata a.r., sia al debitore (n. 14589577054-2) (*allegato 1*) che al creditore procedente (n. 14589577055-3) (*allegato 2*), avvisandoli che in data 16/12/2013, alle ore 15.30, sarebbero state effettuate le operazioni di sopralluogo. All'appuntamento, sui luoghi, erano presenti il [REDACTED], debitore esecutato e proprietario del fabbricato, i [REDACTED] ed occupanti il fabbricato. I presenti permettevano, al sottoscritto ed alla sua collaboratrice di fiducia sig. Montalto Alessia, l'accesso all'immobile dove venivano effettuati rilievi grafici, annotati su separati fogli, e fotografici necessari per l'espletamento dell'incarico. Delle dette operazioni si è redatto apposito verbale (*allegato n.3*) che fa parte integrante della presente relazione.

#### **PROVENIENZA DELL'IMMOBILE (1.b.)**

Per quanto riguarda la provenienza dell'immobile pignorato, questo è pervenuto

[REDACTED]  
congiugi in regime di comunione legale dei beni ed entrambi residenti a Villafranca Sicula nella via Petrarca n.7, giusto atto di vendita rogato dal Notaio Avv. Antonino Ciaccio in Ribera repertorio n.16962 raccolta n.6428, registrato a Sciacca il 27/08/1992 al n.1710 (*allegato n.4*). Nell'atto appena citato, i venditori dichiaravano che il fabbricato venduto è agli stessi pervenuto per averlo costruito, anteriormente al mese di settembre 1983, sull'area risultante dalla demolizione del fabbricato acquistato con rogito in Notar Vincenzo Cottone da Burgio del 13/08/1983, repertorio n.1177 e registrato al n.461, da [REDACTED]

[REDACTED] in catasto alla partita 899 foglio di mappa n.2 particella n.450 sub.1, composto da un vano terreno ed un vano a primo piano.

Come si evince dalla certificazione notarile ipocatastale prodotta dalla D.ssa Maria Angela Messina, Notaio in Palermo, incaricata dal creditore procedente, del 05/07/2013 e depositata in Cancelleria il 16/07/2013, nella storia del dominio ventennale, fra la trascrizione dell'atto di compravendita del 14/08/1992 e quella del verbale di pignoramento del 25/03/2013 esiste solo un'iscrizione di ipoteca volontaria del 15/02/2007 n.4791/884 nascente da atto di mutuo fondiario in Notar Matteo Borsellino da Ribera del 07/02/2007 rep.n.25803/5810 a favore del banco di Sicilia S.p.A. registrato a Sciacca il 12/02/2007 al n.262 e contro [REDACTED]

██████████ avente come oggetto dell'ipoteca: **Fabbricato di civile abitazione sito in Villafranca Sicula, via Francesco Petrarca n.7, distinto al N.C.E.U. al foglio di mappa n.2 particella n.450 sub.4, piani T-1-2-3, categoria A/4, Classe 3, con una consistenza di 8 vani ed una rendita di €.194,19.**

Si è provveduto, inoltre, all'aggiornamento della certificazione delle iscrizioni e trascrizioni per il periodo non coperto, dal deposito degli atti di causa ad oggi.

Per quanto riguarda il **certificato di definita valutazione**, relativo all'atto di acquisto del bene ipotecato, lo scrivente ha inoltrato apposita istanza all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Sciacca, giusto prot. n.8916 del 12/02/2014 (*allegato 5*), chiedendo il rilascio di detta certificazione. In data 20/02/2014 con prot. n.2014/11026 (*allegato 6*), l'Ufficio anzidetto ha risposto che è impossibilitato a fornire i dati richiesti, in quanto tutti gli atti pubblici e le dichiarazioni di successione registrati fino al 31/12/2004 sono stati trasferiti al Centro Gestione Documentale di Roma.

#### **REGOLARITA' CATASTALE (1.c.)**

Per ciò che riguarda l'identificazione del bene oggetto di pignoramento, da uno studio degli atti di causa, il fabbricato, nella sua interezza, risultava censito al **folio di mappa n.2 particella n.450 sub.4**, del Comune di Villafranca Sicula, **piani T-1-2-3**, ma gli intestati risultavano essere ancora quelli dei precedenti proprietari e cioè ██████████

██████████ Quanto detto si evince sia dalla visura allegata alla certificazione notarile prodotta dal creditore precedente, che da una visura per immobile richiesta dallo scrivente in data 21/01/2014 (*allegato n.7*). E' stato, pertanto, necessario provvedere alla voltura del bene presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio Servizi Catastali. Come si evince dalla visura aggiornata al 06/02/2014 (*allegato n.8*), la voltura è stata registrata al n.1881.1/2014 in atti dal 06/02/2014 prot. n. AG0013602. E' stata, inoltre rilasciata, dal medesimo Ente, la planimetria catastale (*allegato n.9*), così come risulta agli atti del N.C.E.U., che risulta conforme allo stato reale del fabbricato, ad eccezione dei **confinanti che sono stati aggiornati** (cfr. planimetrie dell'immobile allegato alla presente), così come dichiarato in sede di sopralluogo dal proprietario.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO (1.d)**

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva n°29/2013 R.G.E., è costituito da un **fabbricato di civile abitazione sito in Villafranca Sicula, via Francesco Petrarca n.7, distinto al N.C.E.U. al foglio di mappa n.2 particella n.450 sub.4, piani T-1-2-3, categoria A/4, Classe 3, con una consistenza di 8 vani ed una rendita di €.194,19.**

Questa unità immobiliare costituisce l'unico lotto della procedura esecutiva n°29/13.

L'immobile, avente una sagoma pressoché rettangolare, non fa parte di alcun complesso condominiale e **confina** con la via Petrarca della larghezza media di ml.3,00, e per altri tre lati con fabbricati in aderenza di proprietà di terzi. L'unità immobiliare di civile abitazione in esso contenuta, si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra, con ingresso dalla via Petrarca n.7. Una scala interna, posizionata centralmente, si sviluppa lungo il lato corto dell'impianto rettangolare e serve gli ambienti dell'appartamento situati ai vari livelli. La copertura è in parte piana, a terrazzo praticabile e per la rimanente parte a falde inclinate con copertura a tegole. Il fabbricato è ubicato nel centro abitato di Villafranca Sicula, a poche centinaia di metri dal Palazzo Comunale. La zona è dotata dei servizi indispensabili di un piccolo paese che conta poco più di mille e trecento abitanti.

La struttura portante dell'intero edificio è stata realizzata in muratura, con solai intermedi e di copertura del tipo misto in latero-cemento.

Le fondazioni sono del tipo continuo in calcestruzzo armato. Oltre ad un esame a vista, i dati strutturali del fabbricato sono stati desunti dal certificato d'idoneità statica a firma del Geom. Vito Cascioferro, che si trova allegato alla documentazione depositata nel fascicolo dell'ufficio sanatoria del Comune di Villafranca Sicula, che sis allega alla presente.

Le tramezzature interne sono in laterizi forati dello spessore di cm.10. Gli intonaci esterni sono del tipo civile tinteggiati, mentre quelli interni sono rifiniti con tonachina. Qualche ambiente presenta le pareti rivestite con carta da parati.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica di modesta fattura, così come i rivestimenti delle pareti della cucina e dei servizi igienici. Soltanto la pavimentazione del vano ripostiglio e del terrazzo risultano pavimentati con marmette di cemento e scaglie di marmo. Il vano scala è, invece, pavimentato con lastre di granito di buona qualità.

Gli infissi esterni hanno la struttura in alluminio anodizzato preverniciato, con ante interne dotate di vetrocamera ed esterne a persiana, ad eccezione del ripostiglio, all'ultima elevazione, dove la finestra è in ferro e vetro.

Le porte interne sono in legno tamburato di modesta fattura.

Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia, ma non esiste alcuna certificazione che ne qualifica la rispondenza alla vigente normativa. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento.

Sono presenti tre climatizzatori posizionati in cucina, nel soggiorno e nella camera da letto.

I balconi, ai piani primo e secondo, presentano un pavimento costituito da piastrelle di ceramica e le ringhiere sono di tipo metallico verniciato, con qualche traccia di ossidazione.

Dall'ispezione visiva, l'immobile non presenta problemi di natura strutturale; non sono, infatti, presenti dissesti o lesioni ai vari livelli.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è appena sufficiente, anche se sono presenti, soprattutto ai livelli più alti, tracce di umidità di infiltrazione proveniente sia dalle pareti esterne che dal solaio di copertura.

Anche l'intonaco esterno necessita di manutenzione ordinaria riguardante la tinteggiatura, così come i muri di coronamento del terrazzo e la copertura a falda (foto n.32-31), il cui stato manutentivo è scarso, con evidenti macchie di umidità presenti su tutto il piano.

Gli ambienti che costituiscono l'intera unità immobiliare sono i seguenti:

- Al **piano terra**, da un piccolo ingresso situato nella parte centrale e che funge anche da pianerottolo del vano scala, si accede, a sinistra, nella cucina di dimensioni abitabili, che presenta un infisso esterno che permette l'uscita su via Petrarca; una porta, collocata nella parete adiacente la scala, si apre su un piccolo servizio igienico ricavato nel sottoscala. Se dall'ingresso ci dirigiamo a destra, accediamo, invece, nel soggiorno, che è dotato di un'apertura esterna finestrata. L'intero piano terra costituisce la zona giorno dell'intero immobile. L'altezza utile è di ml.2,82.
- Al **primo piano** si arriva attraverso il vano scala, che come già detto è posizionato centralmente rispetto alla sagoma del fabbricato, e dal pianerottolo di arrivo, sulla destra, si accede ad un disimpegno ove sono collocate due porte che danno accesso alla zona pranzo, difficilmente fruibile come tale, a causa della differenza di livello rispetto alla zona di preparazione dei cibi, e ad un servizio igienico. Entrambi gli ambienti sono dotati di aperture esterne: in particolare la camera da pranzo si affaccia su via Petrarca attraverso un balcone, mentre il bagno, attraverso una finestra, offre la vista sulla copertura del fabbricato adiacente. Procedendo a sinistra del pianerottolo, si accede ad una camera da letto singola, anch'essa prospettante su via Petrarca da una finestra, mentre una porta permette la ripresa della risalita verso il piano secondo. L'altezza utile è di ml.2,83.
- Al **secondo piano**, è ubicata la zona notte, con due camere, una più piccola, singola, per la presenza di un divano e l'altra matrimoniale, entrambi illuminate da aperture esterne, ed un servizio igienico, dove è presente una finestra, posta nella parte alta della parete, che permette solo il passaggio di luce ed aria. Dalla camera passante, si riprende la scala che permette di arrivare all'ultimo livello. L'altezza utile è di ml.2,86.
- In questo **terzo ed ultimo piano** sono presenti un locale di sgombero, a sinistra del vano scala ed un terrazzo scoperto a destra. Dal terrazzo si gode un gradevole panorama sulla grande vallata. Sfruttando il sovra scala si è, inoltre, ricavata una piccola lavanderia, con accesso direttamente dal terrazzo. Nel locale di sgombero, sulla parete che si affaccia su via Petrarca, è collocata una finestra di grandi dimensioni, in alluminio anodizzato, e nella parte sottostante sono presenti evidenti tracce di umidità diffuse sulla parete, dovute ad una notevole infiltrazione di acqua dall'esterno. Le altezze utili medie, considerato che la copertura è a falde, sono: ripostiglio ml.2,34, lavanderia ml.2,00. Quanto descritto trova riscontro nelle planimetrie allegate.

Prima di procedere al calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare trattata, è opportuno specificare quanto segue.

Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Il calcolo della superficie commerciale, nel nostro caso, ha riguardato un intero immobile, con un'unica unità immobiliare di civile abitazione dislocata su più livelli. Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Negli immobili a destinazione residenziale si intende:

- **Superficie utile:** viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili. Si calcola misurando al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978);
- **Superficie lorda:** è calcolata determinando la superficie al lordo delle pareti esterne e dei divisori interni;
- **Superficie commerciale:** è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, sia di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) che di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
- **Misurazione:**
  - a) vani principali e accessori diretti: si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali - (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie totale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.
  - b) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno.
- **Superficie omogeneizzata:**
  - pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: balconi, terrazzi e similari, va computata come di seguito:

- a) qualora le pertinenze siano **comunicanti** con i vani principali e con i vani accessori:
- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- b) qualora le pertinenze siano **non comunicanti** con i vani principali e con i vani accessori:
- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
  - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

La tabella, che è riportata sotto, esplicita le superfici dei singoli ambienti costituenti i quattro livelli; in particolare sono state calcolate le superfici nette, quelle lorde ed infine quelle commerciali, applicando la percentuale di omogeneizzazione riferite ai vani e/o accessori.

N.	PIANO	AMBIENTE	SUP. NETTA	SUP. LORDA	%	SUP. COMM.	FOTO N.
1	terra	cucina	13,81	17,60	100	17,60	7-8
2	terra	sogg.	19,82	24,35	100	24,35	11-12
3	terra	wc	2,67	2,67	50	1,34	9-10
4	terra	scala	5,62	5,79	100	5,79	6
5	primo	letto	14,87	17,51	100	17,51	13-14
6	primo	pranzo	17,54	20,14	100	20,14	15-16
7	primo	wc	3,27	4,17	100	4,17	17-18
8	primo	disimpegno	1,02	1,41	100	1,41	18
9	primo	balcone	2,60	2,60	30	0,78	3
10	primo	scala	5,35	5,85	100	5,85	23
11	secondo	letto 1	15,05	17,68	100	17,68	19-20
12	secondo	letto 2	15,95	18,49	100	18,49	21-22
13	secondo	wc	5,15	6,18	100	6,18	24
14	secondo	disimpegno	1,83	2,34	100	2,34	24
15	secondo	scala	5,35	5,85	100	5,85	-----
16	secondo	balcone	2,60	2,60	30	0,78	2
17	terzo	ripostiglio	14,90	17,57	100	17,57	25-26
18	terzo	lavanderia	2,07	2,52	50	1,26	30
19	terzo	terrazzo	23,69	25,00	15	3,75	28-29
20	terzo	terrazzo	0,00	2,15	5	0,11	28-29
<b>TOTALE</b>			<b>173,16</b>	<b>202,47</b>		<b>172,94</b>	

Nel complesso la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come sopra specificato, è di **mq. 173**.

### **STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO (1.e)**

Per quanto riguarda la provenienza dell'immobile pignorato, si è già parlato nel precedente punto 1.b, quando è stato indicato il titolo pubblico di vendita attraverso il quale l'immobile trattato è pervenuto all'odierno proprietario, [REDACTED] per averlo acquistato in data 14/08/1992 [REDACTED]

[REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni ed entrambi residenti a Villafranca Sicula nella via Petrarca n.7, giusto atto di vendita rogato dal Notaio Avv. Antonino Ciaccio in Ribera repertorio n.16962 raccolta n.6428, registrato a Sciacca il 27/08/1992 al n.1710. Con tale titolo, l'acquirente ha acquisito il possesso e godimento del bene acquistato, facendone propri i frutti e sopportandone gli oneri.

C'è da aggiungere che oggi l'immobile risulta occupato dai genitori, [REDACTED]

[REDACTED] dell'odierno proprietario sig. [REDACTED] i quali hanno dichiarato, in sede di sopralluogo, che vi abitano a titolo gratuito non regolato da alcun tipo di contratto.

### **FORMALITA', VINCOLI O ONERI (1.f)**

Per le formalità legate alle iscrizioni e trascrizioni del bene pignorato, si rimanda alla certificazione notarile, allegata agli atti, a firma della D.ssa Maria Angela Messana, Notaio in Palermo, incaricata dal creditore precedente, del 05/07/2013 e depositata in Cancelleria il 16/07/2013 ed all'aggiornamento del periodo successivo, richiesto in data 24/02/2014 prot. n.AG11051/1-1040 (*allegato 24*), che sarà prodotto non appena verrà rilasciato dall'Ente certificatore.

Per ciò che riguarda i vincoli o oneri dell'immobile, questi vanno riferiti alla definizione della pratica di sanatoria del fabbricato, che sarà trattata al successivo punto 1.g, ed agli oneri derivanti dal rilascio della concessione in sanatoria, che resteranno a carico dell'acquirente.

Rimarranno, inoltre, a carico dell'aggiudicatario la cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare, nn.10303/8531 del 05/06/2013 e dell'ipoteca volontaria nn.4791/884 del 15/02/2007 e di eventuali altre trascrizioni pregiudizievoli.

Non esistono altri vincoli legati a spese condominiali ordinarie e straordinarie, né atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura. Non si è a conoscenza dell'esistenza di altri pesi o limitazioni d'uso dell'immobile.

**REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA (1.g)**

Il fabbricato oggetto di esecuzione, sito in Villafranca Sicula, via Petrarca n.7, distinto in Catasto al foglio di mappa n.2 particella n.450 sub.4, piano T-1-2-3, è stato costruito in assenza di concessione edilizia, anteriormente al mese di settembre 1983, sull'area risultante dalla demolizione del fabbricato acquistato con rogito in Notar Vincenzo Cottone da Burgio del 13/01/1983, repertorio n.1177 e registrato al n.461, da Petrusa Nicolò, nato a Villafranca Sicula il 24/08/1924, in catasto alla partita 899 foglio di mappa n.2 particella n.450 sub.1, composto da un vano terreno ed un vano a primo piano, per cui è stata presentata al Sindaco del Comune di Villafranca Sicula, istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. n.3876 del 25/10/1986.

A questo punto, il sottoscritto si attivava presso il Comune di Villafranca Sicula, a cui veniva inoltrata formale richiesta di acquisizione di informazioni e documentazione riguardante l'immobile pignorato, giusta nota del 16/12/2013 prot. n.6783 che si allega (*allegato n.10*).

Si ricorda che l'istanza di concessione in sanatoria è stata presentata presso il Comune di Villafranca Sicula, ai sensi della Legge n.47/85, in data 25/10/1986 prot. 3876 progressivo n.0158861906, dal precedente proprietario

In risposta alla predetta richiesta, il Comune di Villafranca Sicula rilasciava, allo scrivente c.t.u., in data 23/01/2014 con prot. n.381 apposita nota (*allegato n.11*), allegando ad essa una copia in carta semplice della documentazione prodotta a corredo dell'istanza di sanatoria, che nella sua completezza viene allegata alla presente come *allegato n.12*, oltre al certificato di destinazione urbanistica del sito d'impianto del fabbricato (*allegato n.13*), copia dello stralcio aerofotogrammetrico dello strumento urbanistico vigente (*allegato n.14*), copia norme di attuazione art. 12 zona B (*allegato n.15*), copia delibera C.C. n.50 del 28/05/1981(*allegato n.16*) e copia delibera C.C. n.34 del 16/06/1992 (*allegato n.17*). Nella nota di risposta venivano, inoltre, indicate sia la documentazione mancante per la definizione della pratica di concessione in sanatoria (titolo di proprietà a nome di [redacted] visura catastale aggiornata, planimetria catastale e certificazione antimafia) che le **spese per il suo rilascio** aggiornate al 31/01/2014: integrazione oblazione (€.2.685,86), oneri concessori (€.910,14), n.3 marche da bollo da €.16,00 (€.48,00), trascrizione (€.294,00), diritti di segreteria (€.516,45), diritti di accesso (€.57,00), **per un totale di €.4511,45 aggiornate al 31/01/2014.**

Per completezza di risposta al quesito di cui al punto 1.g, del verbale di giuramento dell'esperto, si precisa che l'immobile pignorato:

- non è dotato di certificato di agibilità;
- ricade in zona B1 del vigente piano comprensoriale n.6;

- che le opere abusive realizzate sono sanabili con le integrazioni della documentazione mancante ed il versamento di quanto dovuto (come sopra specificato), ciò in quanto nella nota di risposta del Comune di Villafranca Sicula non si evincono dichiarazioni di insanabilità dell'opera.

Si precisa che poiché il Comune di Villafranca Sicula ha rilasciato quanto richiesto in data prossima alla data di scadenza per il deposito della relazione di stima, in data 21/01/2014 lo scrivente ha depositato in cancelleria apposita richiesta di proroga per il deposito della perizia (*allegato n.18*). Copia della detta richiesta è stata inviata alle parti con raccomandata a.r. (*allegati n.19 e 20*).

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Per quanto riguarda il metodo di stima, è stato scelto quello sintetico-comparativo, mediato sia dal giudizio derivato da esperienze dirette che da informazioni sul mercato immobiliare assunte in loco, assumendo come parametro quello della superficie commerciale a metro quadrato e valutando tutti quei fattori da portare in detrazione o in maggiorazione rispetto al valore ordinario.

Per quanto riguarda le informazioni assunte, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, all'Osservatorio Immobiliare di Villafranca Sicula e da informazioni assunte in loco, considerato che in questo Comune non sono presenti agenzie immobiliari che hanno trattato di recente mediazioni di immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili.

Con il metodo di stima che si è adottato, il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle rifiniture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della classe energetica ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o arre attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. Infine, assegnato un prezzo al metro quadrato, attraverso le rilevazioni anzidette, questo verrà prima moltiplicato per i coefficienti correttivi e successivamente per la superficie commerciale.

Tenuto conto che si sta trattando un immobile costituito da un unico fabbricato indipendente, sito nel Comune di Villafranca Sicula, all'interno del centro abitato; che in questa zona sono presenti soltanto le attività commerciali indispensabili per un centro di piccole dimensioni; che la zona è servita dalle opere di urbanizzazione; che nel territorio si è notevolmente sviluppato il fenomeno dell'emigrazione, per mancanza di lavoro; che allo stato attuale il mercato immobiliare è in notevole stasi e che gli immobili presenti in questa zona sono soprattutto di tipo residenziale e

commerciale, si è assunto un prezzo medio di mercato di €.450,00 al metro quadrato. Tale valore sarà in seguito corretto in funzione dei coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima e della zona su cui essa insiste.

### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

Considerato che l'immobile pignorato è soltanto quello sopra descritto, si è formato un **unico lotto "A"**, considerato che lo stesso presenta tutte le caratteristiche di indipendenza.

### **LOTTO "A"**

- **1000/1000 di fabbricato adibito a civile abitazione sito in Villafranca Sicula, via Francesco Petrarca n°7, a piano terra, primo, secondo e terzo, censito al n.c.e.u. del Comune di Villafranca Sicula, foglio di mappa n°2 particella n°450 subalterno 4, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 3, consistenza di vani 8 e rendita di €. 194,19. L'immobile risulta**

**Superficie commerciale: mq.173**

### **COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE**

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA OVE E' SITUATO L'EDIFICIO**

Considerato che:

- L'edificio è ubicato all'interno del centro edificato di Villafranca Sicula, piccolo paesino agricolo dell'entroterra agrigentino, raggiungibile da diverse direzioni (0,95) (*allegato n.21*);
- che la zona in esame è dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (1,10);
- che la via Petrarca in corrispondenza dell'edificio è di ridotta larghezza (media ml.3,00), carrabile solo da auto di piccola cilindrata, con marciapiedi assenti, e possibilità di parcheggio quasi inesistente ( foto n.5) (0,85);
- che dai piani superiori del fabbricato si gode un panorama con vista sulla vallata (1,05) (*allegato n.22*);
- che non sono presenti parchi o aree verdi di una certa grandezza nei dintorni dell'edificio e nelle immediate vicinanze; (1,00);

- che l'immobile si trova all'interno del perimetro edificato (*allegato n.23*) con elevato livello di saturazione urbanistica, ma dove non è necessario prevedere ristrutturazione e la densità fondiaria è di 5,00 mc/mq elevabile al 70% della densità fondiaria preesistente, dove il valore "dell'esistente" tende inevitabilmente a rafforzarsi (1,30).

Per quanto sopra esposto, valutando i coefficienti correttivi e moltiplicandoli, si ottiene un **coefficiente di differenziazione globale della zona pari a 1,21.**



### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (LOTTO "A")

Questa unità immobiliare, oggetto di esecuzione, è costituita da un unico fabbricato che si sviluppa su quattro livelli che accolgono un'unica unità immobiliare di civile abitazione, della superficie commerciale totale di mq.174 ed una categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare) di classe energetica G.

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:

- la presenza di un solo appartamento, che si sviluppa su più di due livelli, pone problemi di natura funzionale piuttosto evidenti (0,87);
- l'illuminazione naturale ed il ricambio del volume di aria degli ambienti (1/8 di superficie finestrata rispetto alla superficie utile del vano stesso), non viene rispettata in tutti i vani (0,95);
- l'immobile è dotata solo di impianti elettrico ed idrico sottotraccia, anche se tre ambienti vengono climatizzati con tre indipendenti pompe di calore (0,90);
- non vi sono altre dotazioni funzionali pertinenze del fabbricato (autorimessa, giardino, ecc.) (0,95);
- gli impianti non sono dotati di certificazione di regolare esecuzione nel rispetto della vigente normativa (0,90);
- l'immobile esteticamente presenta le seguenti valutazioni: gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato con vetro-camera nella parte interna e con ante a persiane all'esterno; le pareti interne sono rifinite con tonachina e tinteggiate, mentre alcuni ambienti risultano rivestiti con carta da parati. Le pareti della cucina e del servizio igienico sono rivestite con piastrelle di ceramica. La pavimentazione è costituita da piastrelle di ceramica, ad eccezione dell'ultima elevazione dove il pavimento è formato da marmette di calcestruzzo e scaglie di marmo. Le aperture interne sono in legno tamburato di sufficiente qualità. I frutti e le placche dell'impianto elettrico sono di qualità e forma accettabile; non sono presenti negli ambienti elementi architettonici secondari di un notevole valore (1,00);
- la conservazione dell'appartamento, nel suo complesso, presenta, soprattutto nei vani superiori e nella scala urgenti lavori di manutenzione ordinaria per eliminare il problema dell'infiltrazione di acqua, con presenza di diffuse di

macchie di umidità che rendono l'aspetto poco gradevole e poco salubre la vivibilità (0,90);

- considerati i materiali costituenti l'unità immobiliare, la stessa può classificarsi in classe energetica "G", con un consumo compreso tra 121 e 160 Kwh/mq annuo, anche se non è mai stata certificata (0,90).

**Il coefficiente globale di differenziazione dell'unità immobiliare, alla luce dei correttivi sopra esposti e moltiplicati, si assume pari a 0,52.**

**CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE  
DEL VALORE MEDIO**

Considerando i due coefficienti relativi alla zona e all'unità immobiliare e mediandoli fra loro otteniamo un **coefficiente globale di differenziazione di 0,87.**

**CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE  
LOTTO "A"**

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 450,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al paragrafo precedente, il valore unitario corretto per l'unità immobiliare, costituente il lotto "A" è di:

$$\mathbf{\underline{\underline{\text{€. } 450,00 \times 0,87 \times 173 = \text{€. } 67.730,00}}}$$

Sciacca, 27/02/2014



Il Consulente  
Arch. Giuseppe Cacciatore

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giuseppe Cacciatore".

**TRIBUNALE DI SCIACCA  
(ESECUZIONI IMMOBILIARI)**

**Procedimento esecutivo n°29/2013 R.G.E.C.  
promosso da  
UNICREDIT S.P.A.  
Contro**

**Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Maria Cristina SALA**

**BOZZA ORDINANZA DI VENDITA**

**C.T.U.: Arch. Giuseppe CACCIATORE**

**BOZZA ORDINANZA DI VENDITATIVA**  
**LOTTO "A"**

1000/1000 di fabbricato adibito a civile abitazione sito in Villafranca Sicula, via Francesco Petrarca n°7, a piano terra, primo, secondo e terzo, censito al n.c.e.u. del Comune di Villafranca Sicula, foglio di mappa n°2 particella n°450 subalterno 4, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 3, consistenza di vani 8 e rendita di €. 194,19. L'immobile risulta

**Superficie commerciale: mq.173**

**CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

N.	PIANO	AMBIENTE	SUP. NETTA (MQ.)	SUP. COMM.
1	terra	cucina	13,81	17,60
2	terra	sogg.	19,82	24,35
3	terra	wc	2,67	1,34
4	terra	scala	5,62	5,79
5	primo	letto	14,87	17,51
6	primo	pranzo	17,54	20,14
7	primo	wc	3,27	4,17
8	primo	disimpegno	1,02	1,41
9	primo	balcone	2,60	0,78
10	primo	scala	5,35	5,85
11	secondo	letto 1	15,05	17,68
12	secondo	letto 2	15,95	18,49
13	secondo	wc	5,15	6,18
14	secondo	disimpegno	1,83	2,34
15	secondo	scala	5,35	5,85
16	secondo	balcone	2,60	0,78
17	terzo	ripostiglio	14,90	17,57
18	terzo	lavanderia	2,07	1,26
19	terzo	terrazzo	23,69	3,75
20	terzo	terrazzo	0,00	0,11
<b>TOTALE</b>			<b>173,16</b>	<b>172,94</b>

Condizioni di conservazione e manutenzione: quasi sufficienti

Impianti: sottotraccia non certificati

Classe energetica: G

**VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE LOTTO "A"**

**€. 67.730,00**