

# TRIBUNALE DI SCIACCA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Clemenza Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2016 del R.G.E.

contro



*Codice fiscale:*

*Via*

*()*

*Nato il*



## SOMMARIO

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                   | 3  |
| Premessa.....                                                    | 3  |
| Descrizione .....                                                | 3  |
| Lotto Unico.....                                                 | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                      | 3  |
| Titolarità .....                                                 | 3  |
| Confini .....                                                    | 4  |
| Consistenza .....                                                | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                  | 5  |
| Dati Catastali .....                                             | 5  |
| Stato conservativo .....                                         | 6  |
| Parti Comuni.....                                                | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                        | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                      | 6  |
| Stato di occupazione .....                                       | 7  |
| Provenienze Ventennali .....                                     | 7  |
| Regolarità edilizia .....                                        | 8  |
| Vincoli od oneri condominiali.....                               | 9  |
| Stima / Formazione lotti.....                                    | 10 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                      | 12 |
| Lotto Unico.....                                                 | 12 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 52/2016 del R.G.E..... | 13 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.596,00 .....              | 13 |



## INCARICO

All'udienza del 08/05/2017, il sottoscritto Arch. Clemenza Giorgio, con studio in Via Dell'Arco - 91028 - Partanna (TP), email [giorgioclemenza@gmail.com](mailto:giorgioclemenza@gmail.com), PEC [giorgio.clemenza@archiworldpec.it](mailto:giorgio.clemenza@archiworldpec.it), Tel. 3924736815, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/05/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Santa Ninfa (TP) - via Gibellina n. 28, piano T-1-2

## DESCRIZIONE

Il fabbricato è situato nel Comune di Santa Ninfa (TP) in Via Gibellina 28.

Esso si eleva per due piani fuori terra oltre ad un piano terra.

Il fabbricato è censito al catasto dei fabbricati al foglio P91 mappale 133, è costituito da due subalterni:

Subalterno 1, accatastato con categoria C6 Autorimessa

Subalterno 3, abitazione su 3 livelli collegata da una scala interna di proprietà.

A piano terra è presente un corridoio d'ingresso, una camera ed un wc,

a primo piano una zona pranzo/soggiorno, un cucinino, un disimpegno un wc ed una camera da letto,

mentre a piano secondo è presente un disimpegno, e n. 2 locali indivisi rifiniti al rustico.

L'immobile è situato in una zona prettamente residenziale, non distante dal centro della città. Nelle vicinanze è presente un distributore di benzina ed un bar. L'area in fondo alla via è esclusivamente di tipo agricolo.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Santa Ninfa (TP) - via Gibellina n. 28, piano T-1-2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

Via  
0  
Nato il

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



## CONFINI

Immobile oggetto della stima, confina a nord-ovest con la Via principale ove si ha l'ingresso dell'abitazione, Via Gibellina; a sud-est con Via Cairoli, mentre nei restanti lati nord e sud confina in adiacenza con altri due fabbricati residenziali.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Garage - sub 1                               | 19,58 mq         | 24,00 mq         | 0,25         | 6,00 mq                  | 3,80 m   | T     |
| Balcone scoperto P1 - sub 3                  | 6,47 mq          | 6,47 mq          | 0,25         | 1,62 mq                  | 0,00 m   | 1     |
| Balcone scoperto P1 - sub 3                  | 6,47 mq          | 6,47 mq          | 0,25         | 1,62 mq                  | 0,00 m   | 1     |
| Balcone scoperto P2 - sub 3                  | 6,47 mq          | 6,47 mq          | 0,25         | 1,62 mq                  | 0,00 m   | 2     |
| Abitazione PT - sub 3                        | 49,15 mq         | 57,09 mq         | 1,00         | 57,09 mq                 | 3,30 m   | T     |
| Abitazione P1 - sub 3                        | 67,96 mq         | 79,70 mq         | 1,00         | 79,70 mq                 | 2,92 m   | 1     |
| Locali P2 - sub 3                            | 58,87 mq         | 68,45 mq         | 0,33         | 22,59 mq                 | 2,54 m   | 2     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>170,24 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>170,24 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è composto da due subalterni distinti, sub 1 Garage e sub 3 Abitazione. Tuttavia trattandosi di un'abitazione con annessa autorimessa, il bene viene considerato indivisibile e di conseguenza trattato come lotto unico in quanto il garage (sub 1) risulta vincolato come parte imprescindibile dell'abitazione (sub 3).



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà                                                                                                             | Dati catastali                                                                                                                                                       |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 18/04/1991 al 02/09/2008 | Sig. il                                                                                                               | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. P91, Part. 133, Sub. 2<br>Categoria A3<br>Cl.5, Cons. 6<br>Piano T-1-2                                                              |
| Dal 18/04/1991 al 09/09/2008 | Sig. a il                                                                                                             | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. P91, Part. 133, Sub. 1<br>Categoria C6<br>Piano T                                                                                   |
| Dal 02/09/2008 al 09/09/2008 | Sig. - soppressione sub 2<br>e costituzione sub 3 a seguito<br>presentazione pratica edilizia ad oggi<br>non conclusa | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. P91, Part. 133, Sub. 3<br>Categoria A2<br>Cl.6, Cons. 9.5<br>Piano T-1-2<br>Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. P91, Part. 133, Sub. 1 |
| Dal 09/09/2008 al 05/10/2017 | Sig. il                                                                                                               | Categoria C6<br>Cl.7, Cons. 21<br>Rendita € 58,57<br>Piano T                                                                                                         |
| Dal 09/09/2008 al 05/10/2017 | Sig. in<br>il                                                                                                         | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. P91, Part. 133, Sub. 3                                                                                                              |
|                              | proprietà per 1/1 in regime di<br>separazione dei beni                                                                | Categoria A2<br>Cl.6, Cons. 9.5<br>Rendita € 58.876,00<br>Piano T-1-2                                                                                                |

L'attuale proprietario per i subalterni 1(garage) e 3 (abitazione) è il Sig. .

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

| Dati identificativi |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                         |         |       |          |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|---------|-------|----------|
| Sezione             | Foglio | Part. | Sub. | Zona<br>Cens.       | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie<br>catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                     | P91    | 133   | 1    |                     | C6        | 7      | 21          | 24                      | 58,57   | T     |          |
|                     | P91    | 133   | 3    |                     | A2        | 6      | 9.5         | 197                     | 588,76  | T-1-2 |          |
|                     |        |       |      |                     |           |        |             |                         |         |       |          |

### Corrispondenza catastale

Lo stato rilevato è conforme allo stato catastale ad eccezione del piano secondo del sub.3 (abitazione) e del sub.1 (garage) che presentano difformità.

Il sub 1, catastalmente contraddistinto come garage, categoria C6, nello stato rilevato in data 4/8/2017, si presenta come un locale adibito a cucina/soggiorno con annessi impianti.

Il piano secondo dell'abitazione, sub 3, catastalmente si presenta con tramezze divisorie tra locali, non esistenti nello stato di fatto rilevato in data 4/8/2017, ma autorizzati nella Concessione Edilizia



rilasciata dal Comune di Santa Ninfa in data 9 marzo 2007, concessione n. 8/2007 (lavori mai terminati e pratica edilizia mai chiusa).

Si fa presente inoltre, che l'edificio, edificato su un lotto all'interno di un piano di risanamento attuato a seguito del sisma del 1968, è dotato di un foglio di mappa provvisorio (P91).

Pertanto sarà necessario provvedere all'allineamento del catasto terreni mediante la presentazione di una pratica PREGEO per allineare il terreno e di una pratica DOCFA per allineare le difformità interne.

Questi due documenti dovranno essere presentati a cura di un tecnico abilitato alla presentazione di pratiche catastali presso l'Agenzia del Territorio ed il costo totale viene detratto dal valore di stima complessivo.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione complessivo dell'intero immobile può essere considerato discreto. Gli interni si trovano in normale stato di conservazione. Gli esterni presentano porzioni di intonaco ammalorato e si possono notare in corrispondenza dei plafoni dei balconi chiari segnali di infiltrazioni d'acqua.

## PARTI COMUNI

L'immobile non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a. con solai in laterocemento ed un'altezza utile di m. 2,95 per ogni interpiano.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Gibellina n.28.

L'immobile nel suo complesso presenta delle finiture di discreta qualità, la pavimentazione interna è in grès porcellanato, la scala rivestita in marmo ed i bagni opportunamente rivestiti fino all'altezza utile di m. 2,00 e rifiniti in ogni loro parte. Le porte interne sono realizzate in legno del tipo tamburato color noce mentre gli infissi esterni sono in alluminio di color rame.

Il piano secondo, sottotetto, è rivestito tutt'oggi a rustico, in quanto i lavori non risultano terminati e di conseguenza la Concessione Edilizia rilasciata nel 2007 risulta tutt'oggi scaduta.

Le strutture verticali interne sono rifinite in ogni parte ed opportunamente tinteggiate. L'esterno presenta finitura con intonaco ammalorato nel tempo. Si denotano segni di infiltrazioni di acqua in corrispondenza dei plafoni dei balconi.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico ed impianto idrico.

L'edificio è collegato alla rete idrica e fognaria comunale.

L'immobile è arredato in ogni sua parte.

## STATO DI OCCUPAZIONE

alla data del sopralluogo 4/8/2017, l'immobile risulta occupato dal proprietario, Sig., moglie e figlio.

con loro vive anche la madre di anni 83, Sig.ra ,  
condizioni di salute ed invalidità.

che versa in gravi

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà                                                                                                                                                                                                 | Atti                                                                                                                      |             |                      |                    |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 08/05/1980 al 09/09/2008 | Sig. n. _____ nato a _____<br>il _____<br>, C.F. _____<br>,<br>proprietario per 1/1                                                                                                                       | <b>Assegnazione lotto da parte del comune di Santa Ninfa pratica n. 205, con deliberazione del 30/5/1980 prot n. 4690</b> |             |                      |                    |
|                              |                                                                                                                                                                                                           | <b>Rogante</b>                                                                                                            | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                           |             |                      |                    |
|                              |                                                                                                                                                                                                           | <b>Trascrizione</b>                                                                                                       |             |                      |                    |
|                              |                                                                                                                                                                                                           | <b>Presso</b>                                                                                                             | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                           |             |                      |                    |
|                              |                                                                                                                                                                                                           | <b>Registrazione</b>                                                                                                      |             |                      |                    |
|                              |                                                                                                                                                                                                           | <b>Presso</b>                                                                                                             | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 09/09/2008               | Il Sig. n. _____ nato a _____<br>il _____<br>CF _____<br>in<br>qualità di donante dona al<br>figlio Sig. _____<br>nato il _____ a _____<br>CF _____<br><br>quota 1/1 in regime di<br>separazione dei beni | <b>Atto notarile tra vivi - Donazione</b>                                                                                 |             |                      |                    |
|                              |                                                                                                                                                                                                           | <b>Rogante</b>                                                                                                            | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                                                                                                                                                                                                           | Notaio Amabile<br>Vincenzo                                                                                                | 09/09/2008  | 37300/11159          | 11159              |
|                              |                                                                                                                                                                                                           | <b>Trascrizione</b>                                                                                                       |             |                      |                    |
|                              |                                                                                                                                                                                                           | <b>Presso</b>                                                                                                             | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                                                                                                                                                                                                           | Registro generale                                                                                                         | 19/09/2008  | 26138                | 18005              |
|                              |                                                                                                                                                                                                           | <b>Registrazione</b>                                                                                                      |             |                      |                    |
|                              |                                                                                                                                                                                                           | <b>Presso</b>                                                                                                             | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                                                                                                                                                                                                           | Agenzia delle<br>Entrate Ufficio di<br>Castelvetrano                                                                      | 18/09/2008  | 2069                 | 1T                 |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il fabbricato in oggetto apparteneva al donante Sig. \_\_\_\_\_ per costruzione fattane sopra il lotto di terreno "i" del comparto 78 allo stesso assegnato dalla Commissione di cui all'art.5 della Legge n 178 del 20/04/76, giusta deliberazione del 08/05/1980  
Viene allegato alla presente l'atto di provenienza e la deliberazione di assegnazione del lotto.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile ha un'agibilità parziale.

Assegnazione lotto da parte del Comune di Santa Ninfa in data 08/05/1980 con protocollo n. 4690  
Progetto approvato n. 1738 del 27/09/1983, autorizzato con Concessione Edilizia n.1265/1738 del 9/10/1984 inerente la costruzione dell'immobile (piano terra, piano primo e piano secondo costituito da un locale sottotetto e da un grosso terrazzo).

Certificato di collaudo statico (concessione edilizia anno 1984) rilasciato in data 12/05/1986.

Autorizzazione di abitabilità (concessione edilizia anno 1984) rilasciata in data 14/11/1992.

Nell'anno 2004, il Sig. \_\_\_\_\_ chiede l'approvazione di un progetto per la sopraelevazione e l'ampliamento del secondo piano del fabbricato (protocollo n. 8729 del 09.08.2004). Il Comune di Santa Ninfa a seguito della visione del progetto, lo approva ed emette Concessione Edilizia in data 9 marzo 2007, numero 8/2007, autorizzando l'ampliamento ad eccezione che le lavorazioni risultino terminate entro 3 anni dall'inizio lavori.

I lavori risultano iniziati come si evince dalla Relazione a Strutture Ultimate (prot. 10023 del 04.06.08) il 11/06/2007. Dagli accessi agli atti effettuati sia in Comune sia presso gli Uffici del Genio Civile di Trapani, non risulta mai presentata la fine lavori architettonica ma solamente una fine lavori delle opere strutturali, di conseguenza non è presente il previsto collaudo statico e nemmeno il certificato di abitabilità, pertanto, non avendo mai presentato la documentazione sopra citata, in quanto i lavori risultano ad oggi non ultimati, la Concessione Edilizia 8/2007 si ritiene scaduta e non più valida.

Gli oneri concessori inerenti la concessione rilasciata risultano già stati pagati in data 6/2/2007 euro 462.53.

Lo stato di fatto rilevato (sopralluogo del 4/8/2017) presenta alcune difformità rispetto allo stato assentito (Concessione Edilizia n. 1265/1738 del 9/10/1984)

Le difformità riguardano il subalterno 3 e consistono:

- nella mancanza di una porta scorrevole atta a formare un ripostiglio in corrispondenza del disimpegno del piano primo,
- nella sopraelevazione tramite chiusura del terrazzo situato a piano secondo, formando un ulteriore locale chiuso. (lavori assentiti con C.E. 8/2007 ma non completati)

Allo stato attuale, il piano secondo si presenta "a rustico" non sono state realizzate le tramezze divisorie indicate nel progetto presentato, non sono presenti gli impianti e le relative finiture (pavimentazione, zoccolini, tinteggiature).

Allorché nel 2007 l'allora ditta proprietaria \_\_\_\_\_ presentava un'istanza per la sopraelevazione ed ampliamento del fabbricato ed il Comune di Santa Ninfa rilasciava Concessione Edilizia 8/2007 del 9 marzo 2007,

i lavori vengono iniziati in data 11/06/2007 come si evince dalla Relazione a Strutture Ultimate depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di Trapani.

In data 28/02/2008 vengono ultimati i lavori riguardanti le opere Strutturali.

Non risulta una fine lavori delle opere architettoniche, non risulta collaudo statico delle strutture ed



abitabilità, non risulta la certificazione degli impianti, in quanto i lavori non sono stati mai portati al termine.

Conseguenza per cui, ad oggi la concessione n. 8/2007 risulta decaduta.

Pertanto, per regolarizzare urbanisticamente l'immobile, l'acquirente dovrà necessariamente presentare le pratiche edilizie di seguito elencate:

1) Dichiarazione di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 19, 19-bis, L. 7 agosto 1990, n.241 – art.10, comma 4, L.R. 10 agosto 2016, n.16, relativamente alle opere per la realizzazione della parte dell'intervento non ultimato nel termine stabilito nel permesso di costruire, ove i lavori eseguiti consentono la definizione planivolumetrica del manufatto edilizio e le opere di completamento sono conformi al progetto attuato (articolo 10, comma 4, lettera e) della L.R. 10 agosto 2016 n. 16)

2) Segnalazione Certificata per l'Agibilità ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241 con annessi gli annessi documenti tra cui il Certificato di collaudo statico, munito dell'attestazione di avvenuto deposito (Cap. 9, d.m.14 gennaio 2008 e art. 67 del d.P.R. n. 380/2001), la certificazione degli impianti e l'Attestato di Prestazione Energetica.

Pertanto la stima del piano secondo tiene conto dei parametri relativi ai locali considerati allo stato rustico, con un coefficiente dello 0.33.

e vengono scomputati altresì tutti i costi e gli oneri tecnici necessari alla regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico, quantificati approssimativamente come segue:

- Oneri tecnici, diritti di segreteria e diritti di istruttoria per Dichiarazione di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire = **€ 1.500,00 circa**
- Oneri tecnici, versamenti e bolli per Segnalazione Certificata per l'Agibilità = **€ 1.500,00 circa**
- Oneri tecnici e spese vive per la presentazione di una pratica Catastale PREGEO per allineare il terreno e di una pratica DOCFA per allineare le difformità interne = **€ 1.500,00 circa**

Per un totale complessivo di € 4.500,00

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE e viene calcolato il costo all'interno della voce: Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti dotazioni condominiali. Non esistono formalità vincoli od oneri di natura condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Santa Ninfa (TP) - via Gibellina n. 28, piano T-1-2  
Il fabbricato è situato nel comune di Santa Ninfa (TP) in Via Gibellina 28. Esso si eleva per due piani fuori terra oltre ad un piano terra. Il fabbricato è censito al catasto dei fabbricati al foglio P91 mappale 133, è costituito da due subalterni: Subalterno 1, accatastato con categoria C6 Autorimessa Subalterno 3, abitazione su 3 livelli collegata da una scala interna di proprietà. A piano terra è presente un corridoio d'ingresso, una camera ed un wc, a primo piano una zona pranzo/soggiorno, un cucinino, un disimpegno un wc ed una camera da letto, mentre a piano secondo è presente un disimpegno, e n. 2 locali indivisi rifiniti al rustico. L'immobile è situato in una zona prettamente residenziale, non distante dal centro della città. Nelle vicinanze è presente un distributore di benzina ed un bar. L'area in fondo alla via è esclusivamente di tipo agricolo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. P91, Part. 133, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. P91, Part. 133, Sub. 3, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 68.096,00

La procedura ed il metodo di stima utilizzato per determinare il valore di mercato dell'immobile in oggetto, riflette le situazioni, i dati e le informazioni del mercato immobiliare correnti nel Comune di Santa Ninfa (TP), nella via Gibellina e nel limitrofo quartiere. Il segmento di mercato è definito rispetto ai seguenti principali parametri: localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensioni, numero piani, ecc... Per la stima della superficie si è misurata quella lorda, cioè l'area dell'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro del muro perimetrale esterno rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Per i balconi si è considerato il 25% della superficie. Il piano secondo viene considerato con un coefficiente dello 0,33 (camere a tetto o soffitte) in quanto i locali ad oggi non sono ultimati e sono rifiniti "al rustico" manchevoli di qualsiasi finitura ed impianti per poterli assimilare a civile abitazione. Tutto ciò considerato, tenendo presenti tutti i fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato, dopo attenta comparazione con beni simili compravenduti in zona, esperite le necessarie indagini presso gli uffici competenti, consultate le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio, la valutazione dei singoli beni risulta:

| Identificativo corpo                                                                                 | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Fabbricato civile<br>Santa Ninfa (TP) - via<br>Gibellina n. 28, piano<br>T-1-2 | 170,24 mq                | 400,00 €/mq     | € 68.096,00        | 100,00           | € 68.096,00        |
| Valore di stima:                                                                                     |                          |                 |                    |                  | € 68.096,00        |
| A detrarre:                                                                                          |                          |                 |                    |                  |                    |
| - Spese complessive per regolarizzazione urbanistica e catastale                                     |                          |                 |                    |                  | € 4.500,00         |
| <b>VALORE DI STIMA</b>                                                                               |                          |                 |                    |                  | <b>€ 63.596,00</b> |

**Valore finale di stima: € 63.596,00**

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.

Partanna, li 26/10/2017

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Clemenza Giorgio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ A) Foto - Elaborato fotografico n.12 foto
- ✓ B) Planimetrie catastali - Planimetrie sub 1 e sub 3
- ✓ C) Visure e schede catastali - Visure storiche sub 1 e sub 3
- ✓ D) Tavole grafiche stato di fatto
- ✓ E) Visure ipotecarie e nota trascrizione atto di donazione
- ✓ F) Atto di provenienza
- ✓ G) Deliberazione di assegnazione lotto
- ✓ H) Tavole grafiche di confronto pratiche edilizie
- ✓ I) Tavole grafiche confronti catastali
- ✓ L) Verbale di sopralluogo
- ✓ M) Copia perizia con nominativi cancellati
- ✓ N) Ricevute di trasmissione della presente perizia al creditore procedente ed all'esecutato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Santa Ninfa (TP) - via Gibellina n. 28, piano T-1-2

Il fabbricato è situato nel comune di Santa Ninfa (TP) in Via Gibellina 28. Esso si eleva per due piani fuori terra oltre ad un piano terra. Il fabbricato è censito al catasto dei fabbricati al foglio P91 mappale 133, è costituito da due subalterni: Subalterno 1, accatastato con categoria C6 Autorimessa Subalterno 3, abitazione su 3 livelli collegata da una scala interna di proprietà. A piano terra è presente un corridoio d'ingresso, una camera ed un wc, a primo piano una zona pranzo/soggiorno, un cucinino, un disimpegno un wc ed una camera da letto, mentre a piano secondo è presente un disimpegno, e n. 2 locali indivisi rifiniti al rustico. L'immobile è situato in una zona prettamente residenziale, non distante dal centro della città. Nelle vicinanze è presente un distributore di benzina ed un bar. L'area in fondo alla via è esclusivamente di tipo agricolo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. P91, Part. 133, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. P91, Part. 133, Sub. 3, Categoria A2

**Prezzo base d'asta: € 63.596,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 52/2016 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.596,00**

| <b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |           |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Santa Ninfa (TP) - via Gibellina n. 28, piano T-1-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Quota</b>      |           |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Fabbricato civile<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. P91, Part. 133,<br>Sub. 1, Categoria C6 - Fg. P91, Part. 133, Sub. 3,<br>Categoria A2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Superficie</b> | 170,24 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Lo stato di conservazione complessivo dell'intero immobile può essere considerato discreto. Gli interni si trovano in normale stato di conservazione. Gli esterni presentano porzioni di intonaco ammalorato e si possono notare in corrispondenza dei plafoni dei balconi chiari segnali di infiltrazioni d'acqua.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Il fabbricato è situato nel comune di Santa Ninfa (TP) in Via Gibellina 28. Esso si eleva per due piani fuori terra oltre ad un piano terra. Il fabbricato è censito al catasto dei fabbricati al foglio P91 mappale 133, è costituito da due subalterni: Subalterno 1, accatastato con categoria C6 Autorimessa Subalterno 3, abitazione su 3 livelli collegata da una scala interna di proprietà. A piano terra è presente un corridoio d'ingresso, una camera ed un wc, a primo piano una zona pranzo/soggiorno, un cucinino, un disimpegno un wc ed una camera da letto, mentre a piano secondo è presente un disimpegno, e n. 2 locali indivisi rifiniti al rustico. L'immobile è situato in una zona prettamente residenziale, non distante dal centro della città. Nelle vicinanze è presente un distributore di benzina ed un bar. L'area in fondo alla via è esclusivamente di tipo agricolo. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |           |

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

