TRIBUNALE DI SCIACCA

ESECUZIONE IMMOBILIARE **N. 13/2015 R.G.**

PROMOSSA DA

Unicredit Credit Management Bank s.p.a., rapp. e difesa dall'avv. M. A. Fauci

CONTRO

A, rapp. e difeso dagli avv.ti S. Galluzzo e I. Sabella

B, rapp. e difesa dagli avv.ti S. Galluzzo e I. Sabella

GIUDICE

Dott. Filippo Marasà

RT.a

RELAZIONE TECNICA (anonima)

Sciacca, 30.09.2018

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Alfonso Simone Vullo

Ingegnere Civile

via Brescia 13 - 92019 Sciacca (AG)
e-mail: alfonsosimonevullo@gmail.com
pec: alfonso.simonevullo@ingpec.eu
cell. +39 349.18.38.304

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

PREMESSA **3**

QUESITO N. 1 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE **4**

QUESITO N. 2 – COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI **6**

N. 2A - INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO **8**

N. 2B – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI **9**

N. 2C - CONFORMITÀ DATI E PLANIMETRIE CATASTALI **10**

N. 2D – VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI **10**

N. 2E - VERIFICA GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO **12**

N. 2F – SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE **12**

QUESITO N. 3 – RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO INDIVIDUATO **12**

QUESITO N. 4 – DOTAZIONI CONDOMINIALI **13**

QUESITO N. 5 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA **14**

INDIVIDUAZIONE DEL BENE DI CUI AL LOTTO A **16**

DESCRIZIONE SINETTICA DEL BENE PIGNORATO 17
STATO DI POSSESSO 18
TITOLI DI PROPRIETA' E FORMALITA' 19
CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA 20
DATI URBANISTICI E VINCOLO IDROGEOLOGICO 21
DIFFORMITA' RISCONTRATE 22
STIMA DEL PREZZO BASE DI ASTA 22
FONTI D'INFORMAZIONE 24
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE 24

INDIVIDUAZIONE DEL BENE DI CUI AL LOTTO B **27**

DESCRIZIONE SINETTICA DEL BENE PIGNORATO 28
STATO DI POSSESSO 29
TITOLI DI PROPRIETA' E FORMALITA' 29
CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA 31
DATI URBANISTICI E VINCOLO IDROGEOLOGICO 32
DIFFORMITA' RISCONTRATE 33
STIMA DEL PREZZO BASE DI ASTA 33
FONTI D'INFORMAZIONE 35
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE 35

INDIVIDUAZIONE DEL BENE DI CUI AL LOTTO C **38**

DESCRIZIONE SINETTICA DEL BENE PIGNORATO 39
STATO DI POSSESSO 40
TITOLI DI PROPRIETA' E FORMALITA' 40
CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA 42
DATI URBANISTICI E VINCOLO IDROGEOLOGICO 43
DIFFORMITA' RISCONTRATE 44
STIMA DEL PREZZO BASE DI ASTA 44

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FONTI D'INFORMAZIONE 45
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE 46
INDIVIDUAZIONE DEL BENE DI CUI AL LOTTO D 48
DESCRIZIONE SINETTICA DEL BENE PIGNORATO 49
STATO DI POSSESSO 50
TITOLI DI PROPRIETA' E FORMALITA' 50
CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA 52
DATI URBANISTICI E VINCOLO IDROGEOLOGICO 53
DIFFORMITA' RISCONTRATE 54
STIMA DEL PREZZO BASE DI ASTA 55
FONTI D'INFORMAZIONE 56
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE 56
INDIVIDUAZIONE DEL BENE DI CUI AL LOTTO E 59
DESCRIZIONE SINETTICA DEL BENE PIGNORATO 60
STATO DI POSSESSO 61
TITOLI DI PROPRIETA' E FORMALITA' 61
CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA 62
DATI URBANISTICI E VINCOLO IDROGEOLOGICO 64
DIFFORMITA' RISCONTRATE 65
STIMA DEL PREZZO BASE DI ASTA 66
FONTI D'INFORMAZIONE 67
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE 67
INDIVIDUAZIONE DEL BENE DI CUI AL LOTTO F 70
DESCRIZIONE SINETTICA DEL BENE PIGNORATO 71
STATO DI POSSESSO 72
TITOLI DI PROPRIETA' E FORMALITA' 72
CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA 73
DATI URBANISTICI E VINCOLO IDROGEOLOGICO 75
DIFFORMITA' RISCONTRATE 75
STIMA DEL PREZZO BASE DI ASTA 76
FONTI D'INFORMAZIONE 77
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE 78

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Il sottoscritto **Ing. Alfonso Simone Vullo**, con studio tecnico in Sciacca nella via Brescia n. 13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n. 1926 e all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale, con decreto di nomina del **17.04.2018** del Giudice della procedura di espropriazione immobiliare iscritta al **n. 13/15 R.G.Es.**, **Dott. Filippo Marasà**, il giorno **20.04.2018** accetto l'incarico di esperto stimatore per la valutazione del compendio pignorato e presto il giuramento di rito nell'ambito del procedimento **promosso** dalla **Unicredit Credit Management Bank S.p.A.,** nella qualità di mandataria della **UniCredit S.p.A,** rappresentata e difesa dall'**avv. Maria Antonia Fauci** con studio legale in Sciacca nel via Emilio Ravasio n. 20, **contro** i sigg. **A,** nato a [redacted] e **B**, [redacted], coniugi in regime di comunione legale dei beni, entrambi residente in Sciacca nella via Lioni n.14, rappresentati e difesi dagli **avv.ti Salvatore Galluzzo e Innocenza Sabella** con studio legale in Sciacca.

Il Giudice liquida in favore dell'esperto, a titolo di acconto, la somma di **€ 500,00** che pone provvisoriamente a carico del creditore istante per la vendita.

Il Giudice autorizza il CTU: a estrarre copia del fascicolo; a servirsi di mezzo proprio per gli spostamenti che si rendessero necessari; ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio; a estrarne copia (non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali").

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1 - completezza della documentazione

Controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al Giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti.

La documentazione prodotta dal creditore istante per la vendita, allegata al fascicolo telematico del procedimento in oggetto, è completa.

Il creditore procedente avvisa regolarmente, ex art. 498 c.p.c., i creditori iscritti nei pubblici registri:

1. **Grandi Molini Italiani S.p.A.** con avviso a mezzo posta elettronica certificata del **31.07.2015** indirizzato a grandimolini@legalmail.it e avviso in pari data indirizzato nel domicilio ipotecario eletto presso l'avv. Casalini Michele mediante spedizione a mezzo pec indirizzata a avv.michele.casalini@pec.giuffre.it;
2. **S.a.s. Gattuso & C. di Gattuso Calogero** con avviso a mezzo posta elettronica certificata del **31.07.2015** indirizzato a gattusosas@legalmail.it;
3. **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** con avviso a mezzo pec del **31.07.2015** indirizzato a scgr.gcn.@postacert.gruppo.mps.it.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I beni di cui alla presente procedura sono di esclusiva proprietà dei debitori esecutati: non si ha riscontro di altri comproprietari. Il terreno su cui sono edificati gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva è pervenuto al sig. A giusto **atto di compravendita del 15.10.1976** rogato in Sciacca dal Notaio Giovanni Battista Raso, n. 29952/2 del repertorio e n. 2568 della raccolta, trascritto ai nn. 17650/16255 del 03.11.1976, da potere di D nata a Sciacca il 26.01.1928 e E nata a Sciacca il 23.09.1893.

La relazione notarile di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. è completa della storia del dominio nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, **16.03.2015 rep. N. 237/2015**. Il sig. **A,** sposato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra **B**, giusto atto di compravendita sopra indicato, acquista "*la piena proprietà di uno spezzone di terreno rustico sito in territorio di Sciacca, contrada Ferraro, esteso metri quadrati seicento (mq.600) a corpo, confinante ad ovest con la strada Poio, a nord col terreno come infra acquistato da* [redacted]*, ad est con restante terreno delle venditrici e con* [redacted] *e a sud con restante terreno delle venditrici. Riportato nel N.C.T. di Sciacca alla partita 9215 a nome delle venditrici, foglio di mappa 111, particella 252/sub c (introdotto in mappa col n. 986), semin. 2^ con R.D. lire 20,40 e R.A. lire 5,10*. In detto atto è altresì specificato che "*il compratore dovrà lasciare lungo il confine est una striscia di terreno larga metri cinque, e lungo il confine sud una striscia di terreno larga metri sei, strisce che con altrettanto terreno lasciato dai proprietari dirimpettai concorreranno a formare strade complessivamente e rispettivamente larghe metri dieci e metri dodici, sulle quali viene esercitata la servitù di passaggio, acquedotto, fogne, elettrodotto e cavi telefonici a favore ed a carico degli stessi frontisti ed a favore del terreno acquistato dal sig.* [redacted] *del restante terreno delle venditrici e loro aventi causa.*" (**ALL.1**).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N. 2 – comunicazione inizio operazioni peritali

Provvedere, previa comunicazione scritta alle parti esecutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esecutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. dandone atto nel relativo verbale):

a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di provvedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore die beni) di un previo frazionamento – ove possibile – indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificatavi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;*
b) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuarne il rilievo planimetrico;*
c) *ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima);*
d) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

febbraio 1985 n. 47, ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – L. 326/03 – la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/85 (oggi art. 31 c.3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisizione del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa –e detratti al fine di determinare il valore di stima).

e) *Alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

f) *Indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Il CTU, previa comunicazione scritta alle parti esecutate trasmessa a mezzo posta elettronica certificata del **05.07.2018** indirizzata a innocenza.sabella@avvsciacca.legalmail.it e salvatore.galluzzo@avvsciacca.legalmail.it (**ALL.2**) e ai procuratori dei creditori procedente e intervenuti a mezzo posta elettronica certificata del **05.07.2018** (**ALL.2**), **comunica la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali**: il giorno **16.07.2018**, alle **ore 09.00**, sui luoghi per cui è causa siti in c.da Ferraro nel Comune di Sciacca (**ALL.2**).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In pari data è avvisato dell'inizio delle operazioni peritali, previa comunicazione trasmessa a mezzo pec indirizzata a giuseppe.grisafi@aavvsciacca.legalmail.it , il custode giudiziario avv. Giuseppe Grisafi con studio in Caltabellotta nel viale della Regione n.3.

Il giorno e l'ora di cui sopra sono presenti sui luoghi: la debitrice B e il custode giudiziario avv. Giuseppe Grisafi. Nessun rappresentante è presente per il creditore procedente e quelli intervenuti. Durante il sopralluogo del compendio pignorato il CTU esegue il rilievo planimetrico, fotografico e quanto altro ritenuto utile ai fini dell'espletamento dell'incarico conferitomi. L'accesso all'immobile è documentato con apposito verbale (**ALL.3**).

n. 2a - individuazione degli immobili oggetto di pignoramento

Gli infra declinati immobili, siti nel Comune di Sciacca (AG), nella c.da Ferraro, sono oggetto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva **n. 13/15 R.G.Es.** presso il Tribunale di Sciacca:

1. ***Abitazione di tipo civile (A/2) sita in Sciacca, via Poio, piano primo, composta da 8 vani, inserita nel N.C.E.U. al fg 111 p.lla 986 sub 3;***
2. ***Abitazione di tipo civile (A/2) sita in Sciacca, via Poio, piano secondo, composta da 7 vani, inserita nel NCEU al fg 111 p.lla 986/4;***
3. ***Abitazione di tipo civile (A/2) sita in Sciacca, via Poio, piano secondo, composta da 8 vani, inserita nel NCEU fg 111 p.lla 986/5;***
4. ***Abitazione di tipo civile (A/2) sita in Sciacca, via Lioni n.14, piano terzo, composta da 8 vani, inserita nel NCEU fg 111 p.lla 986 sub 6;***
5. ***Magazzini e locali deposito (C/2) siti in Sciacca, via Lioni n.14, piano quinto, mq. 31, inseriti nel NCEU al fg 111 p.lla 986 sub 10;***
6. ***Magazzini e locali deposito (C/2) siti in Sciacca, via Lioni n. 18, piano terra., mq. 152, inseriti nel NCEU al fg 111 p.lla 986 sub 12.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In riferimento all'ultimo immobile sopra elencato si osserva che l'indirizzo indicato nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile è incompleto: oltre al numero 18 deve essere anche specificato il civico n. 16, come da visura catastale.

n. 2b – identificazione catastale degli immobili

Sono infra pubblicati i dati identificativi e di classamento desunti dalle visure catastali della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di AG (**ALL.4**).

Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita [€]
	111	**986**	**3**	**1**		**A/2**	**5**	**8 vani**	**Totale: 161 mq**	**764,36**
Indirizzo:	via POIO piano: 1									
Intestato a:	A nato a SCIACCA il 06.08.1939							[redacted]		Proprietà per 1/1

Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita [€]
	111	**986**	**4**	**1**		**A/2**	**5**	**7 vani**	**Totale: 156 mq**	**668,81**
Indirizzo:	via POIO piano: 2									
Intestato a:	A nato a SCIACCA il 06.08.1939							[redacted]		Proprietà per 1/1

Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita [€]
	111	**986**	**5**	**1**		**A/2**	**5**	**8 vani**	**Totale: 168 mq**	**764,36**
Indirizzo:	via POIO piano: 2									
Intestato a:	A nato a SCIACCA il 06.08.1939							[redacted]		Proprietà per 1/1

Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita [€]
	111	**986**	**6**	**1**		**A/2**	**5**	**8 vani**	**Totale: 175 mq**	**764,36**
Indirizzo:	via LIONI n.14 piano: 3									
Intestato a:	A nato a SCIACCA il 06.08.1939							[redacted]		Proprietà per 1/1

Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita [€]
	111	**986**	**10**	**1**		**C/2**	**3**	**31 mq**	**Totale: 76 mq**	**168,11**
Indirizzo:	via LIONI n.14 piano: 5									
Intestato a:	A nato a SCIACCA il 06.08.1939							[redacted]		Proprietà per 1/1

Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita [€]
	111	**986**	**12**	**1**		**C/2**	**3**	**152 mq**	**Totale: 170 mq**	**824,27**
Indirizzo:	via LIONI n.16 n.18 piano: T									
Intestato a:	A nato a SCIACCA il 06.08.1939							[redacted]		Proprietà per 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n. 2c - conformità dati e planimetrie catastali

Il confronto dei dati indicati nelle visure catastali degli immobili pignorati con i titoli di proprietà conclama che l'intestazione e la titolarità delle predette unità immobiliari è incompleta: deve essere inserita tra i proprietari la sig.ra B, [redacted] sposata in regime di comunione legale dei beni con A, che detiene la proprietà dei beni pignorati per 500/1000 in regime di comunione.

In ordine alla conformità delle planimetrie catastali (**ALL.5**) allo stato di fatto (cfr. **A.1 Elaborati grafici**), si rappresenta che è necessario correggere gli elaborati predetti al fine di renderli conformi allo stato di fatto. Le discrasie riscontrate sono meglio specificate nelle relazioni di stima di ciascuno dei lotti individuati.

n. 2d – verifica della regolarità dei beni

Il CTU verifica la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico previa acquisizione della documentazione depositata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca di cui all'istanza di accesso agli atti prot. n. 20632 del 19.07.2018 (**ALL.6**).

Si riscontra che tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva fanno parte di un fabbricato pluripiano iniziato a costruire nel 1976 dal sig. A, senza le necessarie autorizzazioni previste dalla normativa vigente in materia, su un appezzamento di terreno sito nella c.da Ferraro, esteso circa 600,00 mq, inserito nel N.C.T. al foglio di mappa 111 p.lla 986, giusto atto di compravendita del 15.10.1976 rogato in Sciacca dal Notaio Raso, n. 29952/2 del repertorio e n. 2568 della raccolta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sig. A, avendo realizzato l'edificio *de quo* composto da piano terra e quattro elevazioni senza la prescritta Concessione Edilizia nell'anno 1976, con istanze al Sindaco del Comune di Sciacca di cui ai **prot. nn. 207/S, 212/S e 216/S del 29.03.1986 chiede,** ai sensi della L.R. 37/85, il condono edilizio e **il rilascio della concessione edilizia in sanatoria**.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca, arch. L. Fauci, esaminata la domanda e la relativa documentazione, acquisiti il certificato di idoneità sismica munito del visto di deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Agrigento di cui al prot. n. 23150 del 12.07.1996 (**ALL.10**) e il parere di competenza del responsabile del Servizio Igiene Pubblica di cui al prot. n. 647 del 27.02.2004, **rilascia la concessione edilizia in sanatoria di cui al prot. n. 2157 del 24.03.2004** al sig. **A** nato a [redacted] nella qualità di proprietario, coniugato in regime di comunione legale dei beni, per la costruzione di un edificio residenziale composto da piano terra e quattro elevazioni, sito in Sciacca, nella via Lioni n. 14, realizzato senza la prescritta Concessione Edilizia nell'anno 1976, in catasto al foglio di mappa n. 111, particella n. 986, sub 1, cat. C/2 e sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 Cat. A/2 (**ALL.7**).

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca, arch. Bivona, ai sensi dell'art. 35 c.14 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e ss.mm.ii., **autorizza l'agibilità e l'abitabilità** dell'edificio sito in Sciacca, via Lioni n.14, composto da piano terra destinato a magazzino e quattro elevazioni con due appartamenti per piano, piano terrazza con torrino scala e due locali lavanderia, in catasto al foglio 111, particella 986 sub 1 cat. C/2 e sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 cat. A/2, di proprietà della ditta A, giusto provvedimento di cui al **prot. n. 221 del 31.07.2007** (**ALL.8**).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n. 2e - verifica gravami di censo, livello o uso civico

I titoli di proprietà dei beni pignorati non riportano gravami da censo, livello o uso civico: risultano liberi da tali pesi. Il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria.

n. 2f – spese fisse di gestione o di manutenzione

Il CTU, dai colloqui intercorsi con i debitori e altri condomini dello stabile, non è a conoscenza di spese fisse di gestione, di manutenzione c/o straordinarie. Non è a conoscenza se sono presenti spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: i condomini non hanno nominato l'Amministratore e le spese condominiali sono ripartite secondo criteri di cui non si può accertare la legittimità.

QUESITO N. 3 – relazione di stima del lotto individuato

Rediga, quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*
b) *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c) *lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
d) *l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
e) *l'esistenza di formalità, vincoli, od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente;*
f) *se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione conforme alla normativa) indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima).*

L'esperto stimatore, in riferimento al summenzionato quesito, intende individuare **n. 6 lotti**, identificati ciascuno da una lettera dell'alfabeto, per ciascuno dei quali si redige un fascicoletto, allegato alla presente, con la relazione di stima del bene pignorato e le indicazioni fornite ai punti di cui sopra.

Tutti gli immobili di cui alla procedura esecutiva n. 13/15 sono privi di attestato di prestazione energetica. Le risultanze dei controlli delle visure APE presso l'archivio telematico del catasto energetico fabbricati della Regione Sicilia conclamano l'assenza dell'attestato nel summenzionato pubblico registro. Le spese tecniche per la redazione dell'APE sono detratte dal valore di stima.

QUESITO N. 4 – dotazioni condominiali

Provveda inoltre l'esperto:

a) *alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.) prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);*
b) *alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;

c) *ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.*

Dalla disamina della documentazione depositata presso i pubblici uffici non si ha riscontro di eventuali dotazioni condominiali.

QUESITO N. 5 – documentazione fotografica

Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.

La documentazione fotografica relativa allo stato d'uso degli immobili pignorati con la planimetria ove sono individuati i coni ottici dei punti di ripresa è allegata alla relazione di stima (**cfr. A3 Documentazione Fotografica**). Dette foto sono state scattate dal CTU durante il sopralluogo del **16.07.2018**.

ALLEGATI:

A.1 – Inquadramento territoriale;

A.2 – Elaborati grafici;

A.3 – Documentazione fotografica;

A.4 – Allegati.

Sciacca, lì 30.09.2018

IL CTU

Ing. Alfonso Simone Vullo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO A

Abitazione di tipo civile (A/2) sita in Sciacca, via Poio, piano primo, composta da 8 vani, inserita nel N.C.E.U. al fg **111** p.lla **986** sub **3**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDIVIDUAZIONE DEL BENE DI CUI AL LOTTO A

Unità immobiliare destinata a civile abitazione sita nella c.da Ferraro del Comune di Sciacca (AG), via Lioni n.14 (già via Poio), posta al piano primo di un fabbricato a cinque elevazioni, inserita nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. **111**, p.lla **986**, sub **3**, zona censuaria **1**, categoria **A/2**, classe **5**, consistenza **8 vani**, superficie catastale totale **161,00 mq**, rendita **€ 764,36**.

L'immobile confina: a nord con il vano scala, il vano ascensore e altra proprietà; a sud con la via Vasco de Gama; a est con la via Levi de Sagicturi (rabbino); a ovest con la via Lioni (già via Poio) da cui vi si accede attraverso il portoncino d'ingresso che immette nell'androne condominiale.

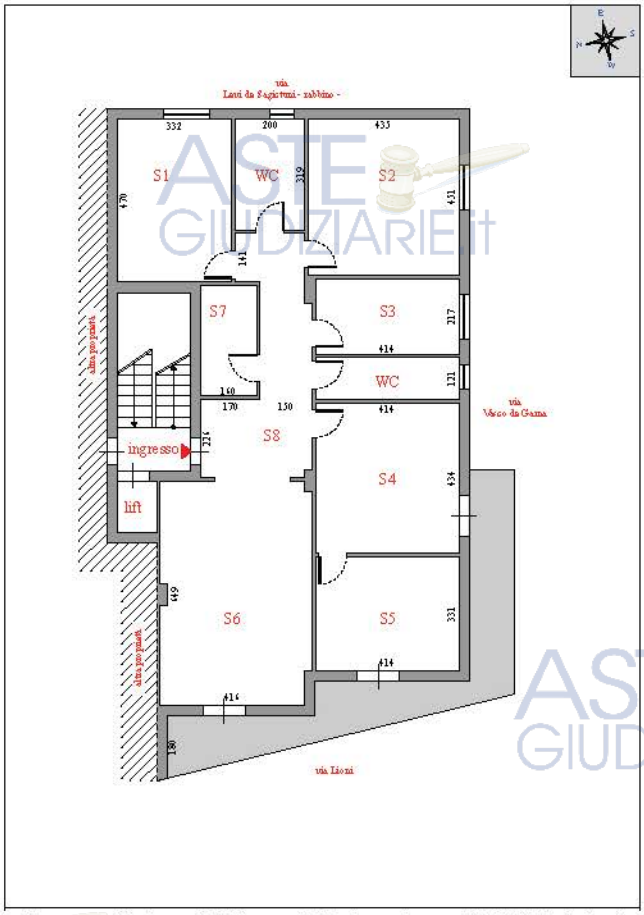


Fig. 1.a –rilievo dello stato di fatto dell'immobile inserito nel NCEU al fg. 111 p.lla 986 sub 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE SINETTICA DEL BENE PIGNORATO

Il cespite, posto al piano primo di un fabbricato a cinque elevazioni di cui il piano terra destinato a magazzino e locali deposito, è sito nella c.da Ferraro del Comune di Sciacca, nella via Lioni n. 14 ove è posto il portoncino d'ingresso condominiale dello stabile. Si accede all'immobile attraverso il vano scala e/o ascensore che conducono ai pianerottoli di piano: a detto livello sono presenti due unità immobiliari con ingresso indipendente. L'appartamento ha una superficie utile interna che si sviluppa su un unico livello di circa **135,5 mq**, superficie non residenziale di circa **20,0 mq** e altezza circa **295 cm**. Esso è suddiviso in sette locali più due servizi igienici che sono disimpegnati tra loro a mezzo di corridoio.

Le informazioni sulle caratteristiche costruttive del fabbricato sono desunte dal certificato d'idoneità sismica ove è specificato che: il fabbricato "*occupa una superficie di circa mq. 290,00 con forma trapezia*"; "*il numero di piani realizzati è di 5 piani fuori terra*"; "*gli interpiani sono di m. 4,20 per il piano terra e m. 3,20 per ogni piano tipo a partire dal 1° piano sino all'ultima elevazione, ivi compreso il torrino scala e due vani ad esso adiacenti*"; "*la struttura portante è costituita da telai in c.a. nelle due direzioni, con solai in latero cemento del tipo a travetti precompressi e prefabbricati completati da idonea caldana in c.c.*"; "*i tompagni sono realizzati in muratura di conci di tufo dello spessore di cm. 30 per il piano terra e in blocchi di laterizi, anch'essi dello spessore di cm. 30 per le restanti elevazioni*"; "*la scala interna è in c.a.*".

L'immobile presenta le seguenti finiture interne ed esterne: il pavimento è rivestito con piastrelle in gres porcellanato fugate con stucco di colore scuro; il battiscopa è della stessa tipologia delle piastrelle che rivestono il pavimento di piano; le pareti e i soffitti interni sono intonacati e pitturati; le porte interne sono a battente in legno di tipo tamburato; i servizi igienici, le cui pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica, sono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dotati di sanitari, lavabi, piatto doccia, rubinetteria e quanto altro necessario per renderli idonei all'uso; gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato con unico vetro e sistemi di oscuramento a serranda in plastica; il prospetto esterno dell'edificio è allo stato grezzo e presenta segni evidenti di deterioramento.

I principali impianti tecnologici che sono installati sono di seguito elencati: l'impianto elettrico e d'illuminazione è realizzato con punti luce, comando e presa con linea in tubazione sottotraccia a partire dalla cassetta di derivazione del locale; l'impianto di climatizzazione e/o riscaldamento è assente; l'acqua calda sanitaria è generata dalla caldaia esterna a metano; è presente l'impianto videocitofonico.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è da ritenersi sufficiente, salvo difetti occulti non visibili con la semplice osservazione dei luoghi.

STATO DI POSSESSO

L'immobile *de quo* è affittato al sig. [redacted] con contratto del 01.03.2009 registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Sciacca il 03.03.2009 al n. 492 serie 3 (**ALL.11**). La durata dell'affitto è di quattro anni, dal 01.03.2009 al 01.03.2013, con rinnovo automatico di uguale periodo, anche più volte, se entro sei mesi dalla scadenza del periodo non sarà disdetto con lettera raccomandata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TITOLI DI PROPRIETA' E FORMALITA'

I debitori sono proprietari dell'unità immobiliare inscrita nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. 111 p.lla 986 sub 3, giusto atto di compravendita del 15.10.1976 rogato in Sciacca dal Notaio Raso, del terreno sito nella c.da Ferraro del Comune di Sciacca, esteso mq 600,00, n. 29952/2 del repertorio e n. 2568 della raccolta, ove il proprietario ha costruito senza la necessaria concessione edilizia l'edificio di cui fa parte il presente cespite e di cui a seguito di domanda di condono il Comune di Sciacca ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria prot. n. 2157 del 24.03.2004 e autorizzazione di agibilità e abitabilità prot. n. 221 del 31.07.2007.

Nella storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento sono registrate le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 23.03.2012 ai nn. 7105/487 derivante da decreto ingiuntivo del 01.03.2012, repertorio n. 297, con montante di euro 20.000, a garanzia di un capitale di euro 15.233,00, **a favore di GRANDI MOLINI ITALIANI S.P.A.** con sede in Rovigo C.F. 01183270378 e domicilio ipotecario eletto presso l'avv. Michele Casalini V. Verdi 18, Rovigo, per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1 e n.2 contro [redacted] con sede in Sciacca C.F. [redacted] per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1 e A nato a Sciacca il 06.08.1939 per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.2;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 08.04.2015 ai nn. 6157/411 derivante da decreto ingiuntivo del 08.04.2015, repertorio n. 264, con montante di euro 120.000, a garanzia di un capitale di euro 120.000, **a favore di BANCA**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MONTE DEI PASCHI DI SIENA con sede in Siena C.F. 00884060526 per la quota di 1/1 **contro** A [redacted] per la quota di 1/1;

- **VERABALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto il 15.04.2015 ai nn. 6415/5050 nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Sciacca il 06.03.2015, repertorio n. 237/2015, con montante di euro 120.000, a garanzia di un capitale di euro 120.000, **a favore di UNICREDIT S.P.A.** con sede in Roma C.F. 00348170101 per la quota di 100/100 **contro** A [redacted] B n[redacted] per la quota di 50/100 ciascuno.

CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'edificio residenziale di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è realizzato dal sig. A, [redacted] su un appezzamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di Sciacca al foglio di mappa 111 p.lla 986.

Il sig. A, avendo realizzato l'edificio residenziale *de quo* composto da piano terra e quattro elevazioni, sito in Sciacca nella via Lioni n.14, senza la prescritta Concessione Edilizia nell'anno 1976, con istanze al Sindaco del Comune di Sciacca di cui ai **prot. nn. 207/S, 212/S e 216/S del 29.03.1986 chiede,** ai sensi della L.R. 37/85 il condono edilizio e **il rilascio della concessione edilizia in sanatoria**.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca, arch. L. Fauci, esaminata la domanda e la relativa documentazione, acquisiti il certificato di idoneità sismica munito del visto di deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Agrigento di cui al prot. n. 23150 del 12.07.1996 (**ALL.10**) e il parere di competenza del responsabile del Servizio Igiene Pubblica di cui al prot. n. 647 del 27.02.2004, **rilascia la concessione edilizia in sanatoria di cui al prot. n. 2157 del 24.03.2004** al sig. **A** nato a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted] nella qualità di proprietario, coniugato in regime di comunione legale dei beni, per la costruzione di un edificio residenziale composto da piano terra e quattro elevazioni, sito in Sciacca, nella via Lioni n.14, realizzato senza la prescritta Concessione Edilizia nell'anno 1976, in catasto al foglio di mappa n. 111, particella n. 986, sub 1, cat. C/2 e sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 Cat. A/2 (**ALL.7**).

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca, arch. Bivona, ai sensi dell'art. 35 c.14 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e ss.mm.ii., **autorizza l'agibilità e l'abitabilità** dell'edificio sito in Sciacca, via Lioni n.14, composto da piano terra destinato a magazzino e quattro elevazioni con due appartamenti per piano, piano terrazza con torrino scala e due locali lavanderia, in catasto al foglio 111, particella 986 sub 1 cat. C/2 e sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 cat. A/2, di proprietà della ditta A, giusto provvedimento di cui al **prot. n. 221 del 31.07.2007** (**ALL.8**).

DATI URBANISTICI E VINCOLO IDROGEOLOGICO

L'area in esame ricade all'interno del perimetro del piano particolareggiato di c.da Ferraro che, senza alcuna modifica alla situazione precedente, è stato riadottato con Delibera Consiliare n. 153 del 16.11.1995 resa esecutiva dal CO.RE.CO, Sezione Centrale di Palermo, con decisione prot. n. 12062/179OT, espressa nella seduta del 21.12.1995.

Secondo le previsioni del Nuovo Piano Regolare del Comune di Sciacca, adottato con delibera del commissario ad acta n. 16 del 20.04.2015, l'area ricade in zona "C2 aree destinate al riordino dell'esistente e a nuovi complessi insediativi già soggetti a Piani Attuativi operanti". Ai sensi dell'art. 35 delle N.T.A il diritto edificatorio è disciplinato da quanto previsto nelle Norme di Attuazione del predetto Piano Particolareggiato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

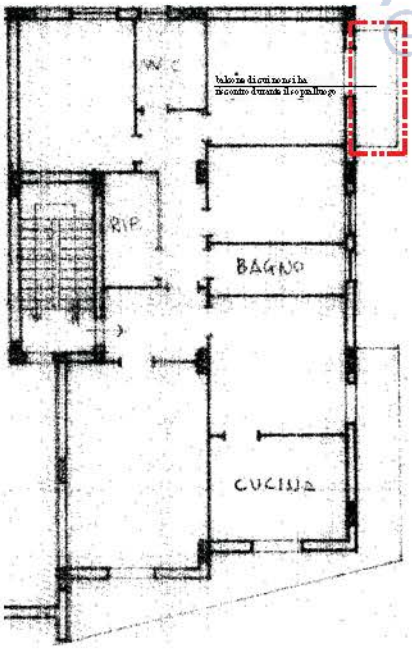
L'area in cui ricade l'immobile è anche soggetta agli infra declinati vincoli:

- **idrogeologico** di cui all'ex R.D. 3267 del 30.12.1923 e ss.mm.ii. la cui tutela è affidata all'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Agrigento;
- **zona sismica di II^ categoria** istituito con D.I. del 10.03.1969, pubblicato nella G.U.R.I. n. 71 del 18.03.1968 e pertanto qualsivoglia opera edilizia o trasformazione urbanistica è assoggettata ad autorizzazione preventiva ai sensi della L. n. 64/74 e ss.mm.ii.

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Il confronto degli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria di cui al prot. n. 2157 del 24.03.2004 con quanto rilevato dal CTU durante il sopralluogo peritale conclama la presenza di alcune difformità che sono meglio descritte nei paragrafi successivi.

Nell'elaborato grafico allegato all'autorizzazione in sanatoria predetta e nella planimetria catastale dell'immobile è rappresentato un balcone di cui il CTU non ha riscontro durante le operazioni peritali. Alla luce della superiore evidenza è necessario aggiornare gli elaborati grafici per renderli conformi allo stato di fatto. Le spese tecniche e amministrative necessarie per detta correzione sono detratte dal valore di stima.



STIMA DEL PREZZO BASE DI ASTA

Definite le caratteristiche tecniche e la consistenza dell'immobile, si procede alla determinazione del valore di mercato calcolato tenendo presente nella giusta misura la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

legge della domanda e dell'offerta, la quale costituisce una norma basilare ai fini di una corretta ed esatta valutazione dello stesso all'attualità. La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso specifico occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e ciò induce a ritenere idoneo allo scopo il **criterio del più probabile valore di mercato**, in quanto "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione delle leggi della domanda e della offerta di quel bene sul mercato".

Definito il criterio, bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo per giungere alla determinazione del valore del bene in esame.

Nel caso de quo è utilizzato – nell'ambito del metodo comparativo – il **procedimento di stima per confronto diretto**, che è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione: si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il parametro scelto è la **superficie commerciale** (cfr. Norma UNI EN 15733:2001).

Tutto quanto sopra premesso, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto con il metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie commerciale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tenendo presente per l'immobile in oggetto quanto realmente accertato e fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione e di manutenzione, il grado di rifinitura e delle caratteristiche tipologiche, il corredo impiantistico, l'esistenza di licenze o autorizzazioni edilizie, ecc., e rilevata la poca appetibilità di immobili similari e un mercato pressoché fermo, in linea con la una forte crisi economica che sta attraversando la zona, ne consegue che il prezzo unitario più probabile di vendita è pari a **700,00 euro/mq**.

FONTI D'INFORMAZIONE

Le fonti d'informazione utilizzate sono: la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2018, semestre primo per il Comune di Sciacca pubblicati sul portale telematico dell'Agenzia delle Entrate; le perizie di stima di altre procedure esecutive di immobili similari presso il Tribunale di Sciacca; le bacheche di alcune agenzie immobiliari che operano a Sciacca.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è calcolata tenendo conto delle indicazioni fornite dalla norma UNI EN 15733/2011.

Le superfici scoperte sono computate secondo i seguenti fattori di ponderazione: 25% balconi.

La superficie commerciale è calcolata con la seguente espressione:

Sci = SL + Sb x 25%

dove:

Sci = superficie commerciale dell'immobile;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SL = superficie lorda del fabbricato) = **156,00 mq**;

Sb = superficie scoperta (balcone) = **20,00 mq**;

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE= 161,00 mq.

Immobile	superficie commerciale (mq)	Valore unitario (Euro)	Valore del bene (Euro)
F.M. 111 p.lla 986 sub 3	161,00	700,00	112.700,00
che si arrotonda			112.700,00

Tenuto conto del valore del lotto pari ad euro 112.700,00 a detta cifra andranno sottratte le spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile e la redazione dell'attestato di prestazione energetica che si quantificano in euro 1.200,00 omnicomprensive delle spese tecniche e amministrative.

Il prezzo base di asta per l'immobile di cui al lotto A della procedura esecutiva n. 13/5 presso il Tribunale di Sciacca è di **euro 111.500,00 (centoundicimilacinquecento/00).**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO B

Abitazione di tipo civile (A/2) sita in Sciacca, via Lioni n.14 (già via Poio), piano secondo, composta da 7 vani, inscrita nel N.C.E.U. al fg **111** p.lla **986** sub **4**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDIVIDUAZIONE DEL BENE DI CUI AL LOTTO B

Unità immobiliare destinata a civile abitazione sita nella c.da Ferraro del Comune di Sciacca (AG), via Lioni n.14 (già via Poio), posta al piano secondo di un fabbricato a cinque elevazioni, inserita nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. **111**, p.lla **986**, sub **4**, zona censuaria **1**, categoria **A/2**, classe **5**, consistenza **7 vani**, superficie catastale totale **156,00 mq**, rendita **€ 668,81**.

L'immobile confina: a nord con altra proprietà di [redacted] sud con il vano condominiale scala e ascensore e con altra proprietà; a est con la via Levi de Sagictuni (rabbino); a ovest con la via Lioni (già via Poio) da cui vi si accede attraverso il portoncino d'ingresso condominiale che immette nell'androne.

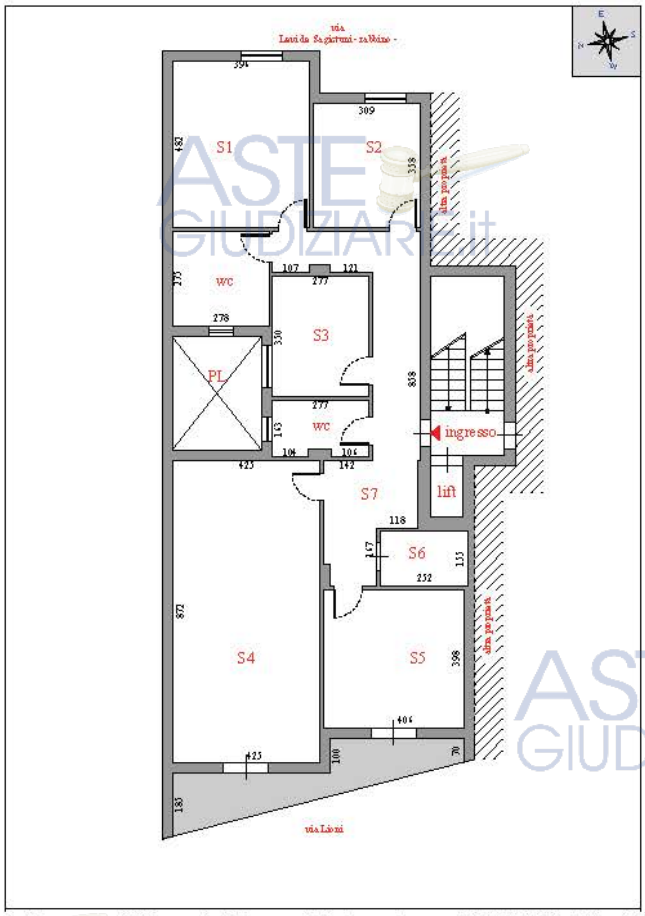


Fig. 1.b –rilievo dello stato di fatto dell'immobile inserito nel NCEU al fg. 111 p.lla 986 sub 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE SINETTICA DEL BENE PIGNORATO

Il cespite, posto al piano secondo di un fabbricato a cinque elevazioni di cui il piano terra destinato a magazzino e locali deposito, è sito nella c.da Ferraro del Comune di Sciacca, nella via Lioni n. 14 ove è posto il portoncino d'ingresso condominiale dello stabile. Si accede all'immobile attraverso il vano scala e/o ascensore che conducono ai pianerottoli di piano: a detto livello sono presenti due unità immobiliari con ingresso indipendente.

L'appartamento ha una superficie utile interna che si sviluppa su un unico livello di circa **129,5 mq**, superficie non residenziale di circa **11,0 mq** e altezza circa **295 cm**. Esso è suddiviso in sei locali più due servizi igienici che sono disimpegnati tra loro a mezzo di corridoio.

Le informazioni sulle caratteristiche costruttive del fabbricato sono desunte dal certificato d'idoneità sismica ove è specificato che: il fabbricato "*occupa una superficie di circa mq. 290,00 con forma trapezia*"; "*il numero di piani realizzati è di 5 piani fuori terra*"; "*gli interpiani sono di m. 4,20 per il piano terra e m. 3,20 per ogni piano tipo a partire dal 1° piano sino all'ultima elevazione, ivi compreso il torrino scala e due vani ad esso adiacenti*"; "*la struttura portante è costituita da telai in c.a. nelle due direzioni, con solai in latero cemento del tipo a travetti precompressi e prefabbricati completati da idonea caldana in c.c.*"; "*i tompagni sono realizzati in muratura di conci di tufo dello spessore di cm. 30 per il piano terra e in blocchi di laterizi, anch'essi dello spessore di cm. 30 per le restanti elevazioni*"; "*la scala interna è in c.a.*".

L'immobile presenta le seguenti finiture interne ed esterne: il pavimento è rivestito con piastrelle in gres porcellanato; il battiscopa è della stessa tipologia delle piastrelle che rivestono il pavimento di piano; le pareti e i soffitti interni sono intonacati e pitturati; le porte interne sono a battente in legno di tipo tamburato; i servizi igienici, le cui pareti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sono rivestite con piastrelle di ceramica, sono dotati di sanitari, lavabi, piatto doccia, rubinetteria e quanto altro necessario per renderli idonei all'uso; gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato con unico vetro e sistemi di oscuramento a serranda in plastica; il prospetto esterno dell'edificio è allo stato grezzo e presenta segni evidenti di deterioramento.

I principali impianti tecnologici che sono installati sono infra declinati: l'impianto elettrico e d'illuminazione è realizzato con punti luce, comando e presa con linea in tubazione sottotraccia a partire dalla cassetta di derivazione del locale; l'impianto di climatizzazione e/o riscaldamento è assente; l'acqua calda sanitaria è generata dal boiler elettrico; è presente l'impianto citofonico.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è da ritenersi sufficiente, salvo difetti occulti non visibili con la semplice osservazione dei luoghi.

STATO DI POSSESSO

L'immobile *de quo* è affittato al sig. [redacted] con contratto del 01.04.1998 registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Sciacca il 20.04.1998 al n. 1321 serie S3 (**ALL.12**). La durata dell'affitto è di quattro anni, dal 01.04.1998 al 31.03.2002, con rinnovo automatico di uguale periodo, anche più volte, se entro sei mesi dalla scadenza del periodo non sarà disdetto con lettera raccomandata.

TITOLI DI PROPRIETA' E FORMALITA'

I debitori sono proprietari dell'unità immobiliare inserita nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. 111 p.lla 986 sub 4, giusto atto di compravendita del 15.10.1976 rogato in Sciacca dal Notaio Raso, del terreno sito nella c.da Ferraro del Comune di Sciacca,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esteso mq 600,00, n. 29952/2 del repertorio e n. 2568 della raccolta, ove il proprietario ha costruito senza la necessaria concessione edilizia l'edificio di cui fa parte il presente cespite e di cui a seguito di domanda di condono il Comune di Sciacca ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria prot. n. 2157 del 24.03.2004 e autorizzazione di agibilità e abitabilità prot. n. 221 del 31.07.2007.

Nella storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento sono registrate le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 23.03.2012 ai nn. 7105/487 derivante da decreto ingiuntivo del 01.03.2012, repertorio n. 297, con montante di euro 20.000, a garanzia di un capitale di euro 15.233,00, **a favore di GRANDI MOLINI ITALIANI S.P.A.** con sede in Rovigo C.F. 01183270378 e domicilio ipotecario eletto presso l'avv. Michele Casalini V. Verdi 18, Rovigo, per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1 e n.2 contro C S.R.L. con sede in Sciacca C.F. [redacted] per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1 e A nato a Sciacca il 06.08.1939 per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.2;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 08.04.2015 ai nn. 6157/411 derivante da decreto ingiuntivo del 08.04.2015, repertorio n. 264, con montante di euro 120.000, a garanzia di un capitale di euro 120.000, **a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA** con sede in Siena C.F. 00884060526 per la quota di 1/1 **contro** A [redacted] ota di 1/1;

- **VERABALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto il 15.04.2015 ai nn. 6415/5050 nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Sciacca il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

06.03.2015, repertorio n. 237/2015, con montante di euro 120.000, a garanzia di un capitale di euro 120.000, **a favore di UNICREDIT S.P.A.** con sede in Roma C.F. 00348170101 per la quota di 100/100 **contro** A nato a [redacted] per la quota di 50/100 ciascuno.

CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'edificio residenziale di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è realizzato dal sig. A, [redacted] su un appezzamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di Sciacca al foglio di mappa 111 p.lla 986.

Il sig. A, avendo realizzato l'edificio residenziale *de quo* composto da piano terra e quattro elevazioni, sito in Sciacca nella via Lioni n.14, senza la prescritta Concessione Edilizia nell'anno 1976, con istanze al Sindaco del Comune di Sciacca di cui ai **prot. nn. 207/S, 212/S e 216/S del 29.03.1986 chiede,** ai sensi della L.R. 37/85 il condono edilizio e **il rilascio della concessione edilizia in sanatoria**.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca, arch. L. Fauci, esaminata la domanda e la relativa documentazione, acquisiti il certificato di idoneità sismica munito del visto di deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Agrigento di cui al prot. n. 23150 del 12.07.1996 (**ALL.10**) e il parere di competenza del responsabile del Servizio Igiene Pubblica di cui al prot. n. 647 del 27.02.2004, **rilascia la concessione edilizia in sanatoria di cui al prot. n. 2157 del 24.03.2004** al sig. **A** [redacted], nella qualità di proprietario, coniugato in regime di comunione legale dei beni, per la costruzione di un edificio residenziale composto da piano terra e quattro elevazioni, sito in Sciacca, nella via Lioni n.14, realizzato senza la prescritta Concessione Edilizia nell'anno 1976, in catasto al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

foglio di mappa n. 111, particella n. 986, sub 1, cat. C/2 e sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 Cat. A/2 (**ALL.7**).

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca, arch. Bivona, ai sensi dell'art. 35 c.14 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e ss.mm.ii., **autorizza l'agibilità e l'abitabilità** dell'edificio sito in Sciacca, via Lioni n.14, composto da piano terra destinato a magazzino e quattro elevazioni con due appartamenti per piano, piano terrazza con torrino scala e due locali lavanderia, in catasto al foglio 111, particella 986 sub 1 cat. C/2 e sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 cat. A/2, di proprietà della ditta A, giusto provvedimento di cui al **prot. n. 221 del 31.07.2007** (**ALL.8**).

DATI URBANISTICI E VINCOLO IDROGEOLOGICO

L'area in esame ricade all'interno del perimetro del piano particolareggiato di c.da Ferraro che, senza alcuna modifica alla situazione precedente, è stato riadottato con Delibera Consiliare n. 153 del 16.11.1995 resa esecutiva dal CO.RE.CO, Sezione Centrale di Palermo, con decisione prot. n. 12062/179OT, espressa nella seduta del 21.12.1995.

Secondo le previsioni del Nuovo Piano Regolare del Comune di Sciacca, adottato con delibera del commissario ad acta n. 16 del 20.04.2015, l'area ricade in zona "C2 aree destinate al riordino dell'esistente e a nuovi complessi insediativi già soggetti a Piani Attuativi operanti". Ai sensi dell'art. 35 delle N.T.A il diritto edificatorio è disciplinato da quanto previsto nelle Norme di Attuazione del predetto Piano Particolareggiato.

L'area in cui ricade l'immobile è anche soggetta agli infra declinati vincoli:

- **idrogeologico** di cui all'ex R.D. 3267 del 30.12.1923 e ss.mm.ii. la cui tutela è affidata all'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Agrigento;

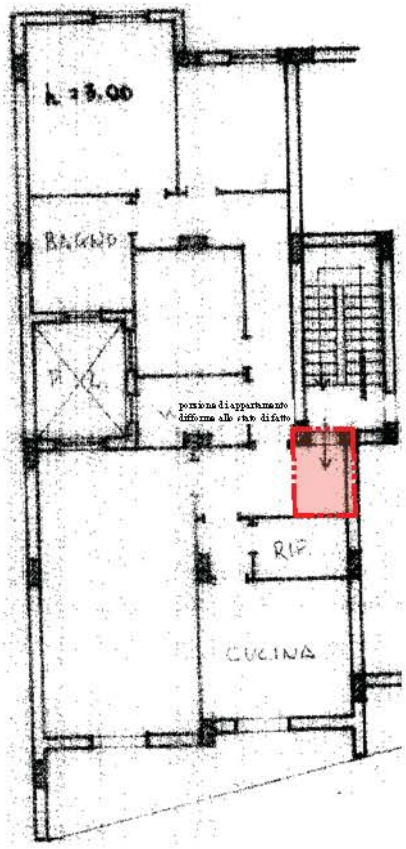
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **zona sismica di II^ categoria** istituito con D.I. del 10.03.1969, pubblicato nella G.U.R.I. n. 71 del 18.03.1968 e pertanto qualsivoglia opera edilizia o trasformazione urbanistica è assoggettata ad autorizzazione preventiva ai sensi della L. n. 64/74 e ss.mm.ii.

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Il confronto degli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria di cui al prot. n. 2157 del 24.03.2004 con quanto rilevato dal CTU durante il sopralluogo peritale conclama la presenza di alcune difformità che sono meglio descritte nei paragrafi successivi.

Nell'elaborato grafico allegato alla concessione predetta e nella planimetria catastale la



porta d'ingresso dell'immobile è rappresenta in posizione differente rispetto a quanto riscontrato dal CTU durante le operazioni peritali. Inoltre, una porzione di superficie utile dell'appartamento prospiciente l'originaria porta d'ingresso dell'unità non è più esistente ed è oggi occupata dal vano ascensore. Alla luce delle superiori evidenze è necessario aggiornare gli elaborati grafici per renderli conformi allo stato di fatto. Le spese tecniche e amministrative necessarie per detta correzione sono detratte dal valore di stima.

STIMA DEL PREZZO BASE DI ASTA

Definite le caratteristiche tecniche e la consistenza dell'immobile, si procede alla determinazione del valore di mercato calcolato tenendo presente nella giusta misura la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

legge della domanda e dell'offerta, la quale costituisce una norma basilare ai fini di una corretta ed esatta valutazione dello stesso all'attualità. La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso specifico occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e ciò induce a ritenere idoneo allo scopo il **criterio del più probabile valore di mercato**, in quanto "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione delle leggi della domanda e della offerta di quel bene sul mercato".

Definito il criterio, bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo per giungere alla determinazione del valore del bene in esame.

Nel caso de quo è utilizzato – nell'ambito del metodo comparativo – il **procedimento di stima per confronto diretto**, che è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione: si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il parametro scelto è la **superficie commerciale** (cfr. Norma UNI EN 15733:2001).

Tutto quanto sopra premesso, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto con il metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie commerciale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tenendo presente per l'immobile in oggetto quanto realmente accertato e fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione e di manutenzione, il grado di rifinitura e delle caratteristiche tipologiche, il corredo impiantistico, l'esistenza di licenze o autorizzazioni edilizie, ecc., e rilevata la poca appetibilità di immobili similari e un mercato pressoché fermo, in linea con la una forte crisi economica che sta attraversando la zona, ne consegue che il prezzo unitario più probabile di vendita è pari a **700,00 euro/mq**.

FONTI D'INFORMAZIONE

Le fonti d'informazione utilizzate sono: la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2018, semestre primo per il Comune di Sciacca pubblicati sul portale telematico dell'Agenzia delle Entrate; le perizie di stima di altre procedure esecutive di immobili similari presso il Tribunale di Sciacca; le bacheche di alcune agenzie immobiliari che operano a Sciacca.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è calcolata tenendo conto delle indicazioni fornite dalla norma UNI EN 15733/2011.

Le superfici scoperte sono computate secondo i seguenti fattori di ponderazione: 25% balconi.

La superficie commerciale è calcolata con la seguente espressione:

Sci = SL + Sb x 25%

dove:

Sci = superficie commerciale dell'immobile;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SL = superficie lorda del fabbricato) = **150,00 mq**;

Sb = superficie scoperta (balcone) = **11,00 mq**;

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE= 152,75 mq.

Immobile	superficie commerciale (mq)	Valore unitario (Euro)	Valore del bene (Euro)
F.M. 111 p.lla 986 sub 4	152,75	700,00	106.925,00
che si arrotonda			106.900,00

Tenuto conto del valore del lotto pari ad euro 106.900,00 a tale cifra andranno sottratte le spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile e la redazione dell'attestato di prestazione energetica che si quantificano in euro 1.200,00 omnicomprensive delle spese tecniche e amministrative.

Il prezzo base di asta per l'immobile di cui al lotto B della procedura esecutiva n. 13/5 presso il Tribunale di Sciacca è di **euro 105.700,00 (centocinquemilasettecento/00).**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO C

Abitazione di tipo civile (A/2) sita in Sciacca, nella via Lioni n.14, piano secondo, composta da 8 vani, inscrita nel N.C.E.U. al fg **111** p.lla **986** sub **5**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDIVIDUAZIONE DEL BENE DI CUI AL LOTTO C

Unità immobiliare destinata a civile abitazione sita nella c.da Ferraro del Comune di Sciacca (AG), via Lioni n.14 (già via Poio), posta al piano secondo di un fabbricato a cinque elevazioni, inserita nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. **111**, p.lla **986**, sub **5**, zona censuaria **1**, categoria **A/2**, classe **5**, consistenza **8 vani**, superficie catastale totale **168,00 mq**, rendita **€ 764,36**.

L'immobile confina: a nord con il vano condominiale scala e ascensore e altra proprietà, a sud con la via Vasco de Gama; a est con la via Levi de Sagictuni (rabbino); a ovest con la via Lioni (già via Poio) da cui vi si accede attraverso il portoncino d'ingresso condominiale che immette nell'androne.

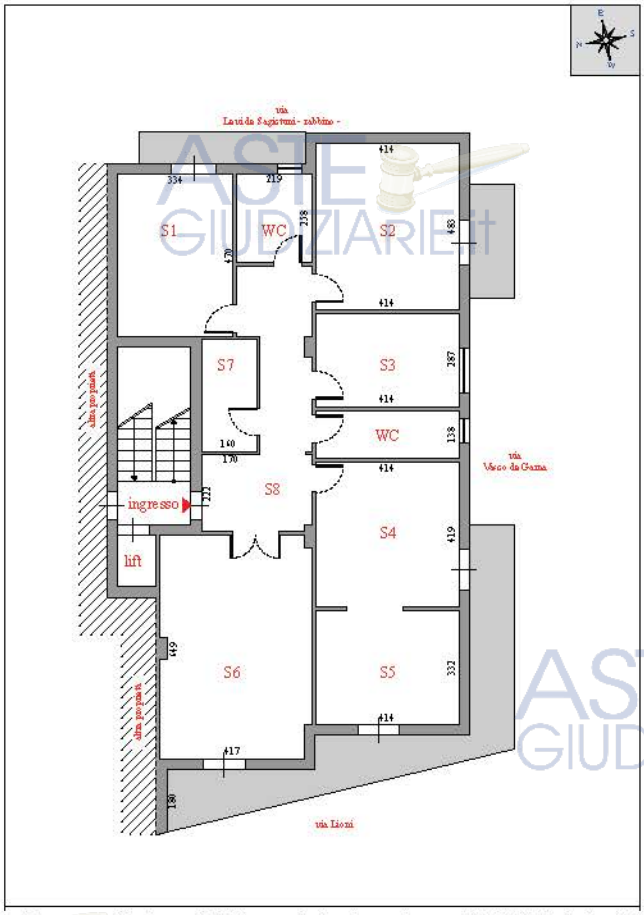


Fig. 1.c –rilievo dello stato di fatto dell'immobile inserito nel NCEU al fg. 111 p.lla 986 sub 5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE SINETTICA DEL BENE PIGNORATO

Il cespite, posto al piano secondo di un fabbricato a cinque elevazioni di cui il piano terra destinato a magazzino e locali deposito, è sito nella c.da Ferraro del Comune di Sciacca, nella via Lioni n. 14 ove è posto il portoncino d'ingresso condominiale dello stabile. Si accede all'immobile attraverso il vano scala e/o ascensore che conducono ai pianerottoli di piano: a detto livello sono presenti due unità immobiliari con ingresso indipendente.

L'appartamento ha una superficie utile interna che si sviluppa su un unico livello di circa **139,3 mq**, superficie non residenziale di circa **30,0 mq** e altezza circa **295 cm**. Esso è suddiviso in sette locali più due servizi igienici che sono disimpegnati tra loro a mezzo di corridoio.

Le informazioni sulle caratteristiche costruttive del fabbricato sono desunte dal certificato d'idoneità sismica ove è specificato che: il fabbricato "*occupa una superficie di circa mq. 290,00 con forma trapezia*"; "*il numero di piani realizzati è di 5 piani fuori terra*"; "*gli interpiani sono di m. 4,20 per il piano terra e m. 3,20 per ogni piano tipo a partire dal 1° piano sino all'ultima elevazione, ivi compreso il torrino scala e due vani ad esso adiacenti*"; "*la struttura portante è costituita da telai in c.a. nelle due direzioni, con solai in latero cemento del tipo a travetti precompressi e prefabbricati completati da idonea caldana in c.c.*"; "*i tompagni sono realizzati in muratura di conci di tufo dello spessore di cm. 30 per il piano terra e in blocchi di laterizi, anch'essi dello spessore di cm. 30 per le restanti elevazioni*"; "*la scala interna è in c.a.*".

L'immobile presenta le seguenti finiture interne ed esterne: il pavimento è rivestito con piastrelle in gres porcellanato fugate con stucco di colore scuro; il battiscopa è della stessa tipologia delle piastrelle che rivestono il pavimento di piano; le pareti e i soffitti interni sono intonacati e pitturati; le porte interne sono a battente in legno di tipo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tamburato; i servizi igienici, le cui pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica, sono dotati di sanitari, lavabi, piatto doccia, rubinetteria e quanto altro necessario per renderli idonei all'uso; gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato con unico vetro e sistemi di oscuramento a serranda in plastica; il prospetto esterno dell'edificio è allo stato grezzo e presenta segni evidenti di deterioramento.

I principali impianti tecnologici che sono installati sono infra declinati: l'impianto elettrico e d'illuminazione è realizzato con punti luce, comando e presa con linea in tubazione sottotraccia a partire dalla cassetta di derivazione del locale; l'impianto di climatizzazione è assente; l'impianto di riscaldamento è con radiatori in alluminio, dotati di valvole termostatiche, alimentanti dalla rete idrica di distribuzione interna collegata alla caldaia esterna a metano che genera anche l'acqua calda sanitaria; è presente l'impianto videocitofonico.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è da ritenersi sufficiente, salvo difetti occulti non visibili con la semplice osservazione dei luoghi.

STATO DI POSSESSO

L'immobile, durante il sopralluogo, è occupato dai debitori: sig. A e sig.ra B.

TITOLI DI PROPRIETA' E FORMALITA'

I debitori sono proprietari dell'unità immobiliare inserita nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. 111 p.lla 986 sub 5, giusto atto di compravendita del 15.10.1976 rogato in Sciacca dal Notaio Raso, del terreno sito nella c.da Ferraro del Comune di Sciacca, esteso mq 600,00, n. 29952/2 del repertorio e n. 2568 della raccolta, ove il proprietario ha costruito senza la necessaria concessione edilizia l'edificio di cui fa parte il presente cespite e di cui a seguito di domanda di condono il Comune di Sciacca ha rilasciato la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

concessione edilizia in sanatoria prot. n. 2157 del 24.03.2004 e autorizzazione di agibilità e abitabilità prot. n. 221 del 31.07.2007.

Nella storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento sono registrate le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 23.03.2012 ai nn. 7105/487 derivante da decreto ingiuntivo del 01.03.2012, repertorio n. 297, con montante di euro 20.000, a garanzia di un capitale di euro 15.233,00, **a favore di GRANDI MOLINI ITALIANI S.P.A.** con sede in Rovigo C.F. 01183270378 e domicilio ipotecario eletto presso l'avv. Michele Casalini V. Verdi 18, Rovigo, per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1 e n.2 contro C S.R.L. con sede in Sciacca C.F. [redacted] per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1 e A [redacted] la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.2;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 08.04.2015 ai nn. 6157/411 derivante da decreto ingiuntivo del 08.04.2015, repertorio n. 264, con montante di euro 120.000, a garanzia di un capitale di euro 120.000, **a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA** con sede in Siena C.F. 00884060526 per la quota di 1/1 **contro** A [redacted] per la quota di 1/1;

- **VERABALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto il 15.04.2015 ai nn. 6415/5050 nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Sciacca il 06.03.2015, repertorio n. 237/2015, con montante di euro 120.000, a garanzia di un capitale di euro 120.000, **a favore di UNICREDIT S.P.A.** con sede in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Roma C.F. 00348170101 per la quota di 100/100 **contro** A nato a Sciacca il 06.08.1939 e B [redacted] per la quota di 50/100 ciascuno.

CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'edificio residenziale di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è realizzato dal sig. A, [redacted] su un appezzamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di Sciacca al foglio di mappa 111 p.lla 986.

Il sig. A, avendo realizzato l'edificio residenziale *de quo* composto da piano terra e quattro elevazioni, sito in Sciacca nella via Lioni n.14, senza la prescritta Concessione Edilizia nell'anno 1976, con istanze al Sindaco del Comune di Sciacca di cui ai **prot. nn. 207/S, 212/S e 216/S del 29.03.1986 chiede,** ai sensi della L.R. 37/85 il condono edilizio e **il rilascio della concessione edilizia in sanatoria**.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca, arch. L. Fauci, esaminata la domanda e la relativa documentazione, acquisiti il certificato di idoneità sismica munito del visto di deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Agrigento di cui al prot. n. 23150 del 12.07.1996 (**ALL.10**) e il parere di competenza del responsabile del Servizio Igiene Pubblica di cui al prot. n. 647 del 27.02.2004, **rilascia la concessione edilizia in sanatoria di cui al prot. n. 2157 del 24.03.2004** al sig. **A** nato a [redacted], nella qualità di proprietario, coniugato in regime di comunione legale dei beni, per la costruzione di un edificio residenziale composto da piano terra e quattro elevazioni, sito in Sciacca, nella via Lioni n.14, realizzato senza la prescritta Concessione Edilizia nell'anno 1976, in catasto al foglio di mappa n. 111, particella n. 986, sub 1, cat. C/2 e sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 Cat. A/2 (**ALL.7**).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca, arch. Bivona, ai sensi dell'art. 35 c.14 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e ss.mm.ii., **autorizza l'agibilità e l'abitabilità** dell'edificio sito in Sciacca, via Lioni n.14, composto da piano terra destinato a magazzino e quattro elevazioni con due appartamenti per piano, piano terrazza con torrino scala e due locali lavanderia, in catasto al foglio 111, particella 986 sub 1 cat. C/2 e sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 cat. A/2, di proprietà della ditta A, giusto provvedimento di cui al **prot. n. 221 del 31.07.2007** (**ALL.8**).

DATI URBANISTICI E VINCOLO IDROGEOLOGICO

L'area in esame ricade all'interno del perimetro del piano particolareggiato di c.da Ferraro che, senza alcuna modifica alla situazione precedente, è stato riadottato con Delibera Consiliare n. 153 del 16.11.1995 resa esecutiva dal CO.RE.CO, Sezione Centrale di Palermo, con decisione prot. n. 12062/179OT, espressa nella seduta del 21.12.1995.

Secondo le previsioni del Nuovo Piano Regolare del Comune di Sciacca, adottato con delibera del commissario ad acta n. 16 del 20.04.2015, l'area ricade in zona "C2 aree destinate al riordino dell'esistente e a nuovi complessi insediativi già soggetti a Piani Attuativi operanti". Ai sensi dell'art. 35 delle N.T.A il diritto edificatorio è disciplinato da quanto previsto nelle Norme di Attuazione del predetto Piano Particolareggiato.

L'area in cui ricade l'immobile è anche soggetta agli infra declinati vincoli:

- **idrogeologico** di cui all'ex R.D. 3267 del 30.12.1923 e ss.mm.ii. la cui tutela è affidata all'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Agrigento;
- **zona sismica di II^ categoria** istituito con D.I. del 10.03.1969, pubblicato nella G.U.R.I. n. 71 del 18.03.1968 e pertanto qualsivoglia opera edilizia o

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trasformazione urbanistica è assoggettata ad autorizzazione preventiva ai sensi della L. n. 64/74 e ss.mm.ii.

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Non si riscontrano difformità tra quanto rappresentato negli grafici di cui alla C.E. in sanatoria e nella planimetria catastale e quanto rilevato dal CTU durante il sopralluogo.

STIMA DEL PREZZO BASE DI ASTA

Definite le caratteristiche tecniche e la consistenza dell'immobile, si procede alla determinazione del valore di mercato calcolato tenendo presente nella giusta misura la legge della domanda e dell'offerta, la quale costituisce una norma basilare ai fini di una corretta ed esatta valutazione dello stesso all'attualità. La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso specifico occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e ciò induce a ritenere idoneo allo scopo il **criterio del più probabile valore di mercato**, in quanto "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione delle leggi della domanda e della offerta di quel bene sul mercato".

Definito il criterio, bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo per giungere alla determinazione del valore del bene in esame.

Nel caso de quo è utilizzato – nell'ambito del metodo comparativo – il **procedimento**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di stima per confronto diretto, che è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione: si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il parametro scelto è la **superficie commerciale** (cfr. Norma UNI EN 15733:2001).

Tutto quanto sopra premesso, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto con il metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie commerciale.

Tenendo presente per l'immobile in oggetto quanto realmente accertato e fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione e di manutenzione, il grado di rifinitura e delle caratteristiche tipologiche, il corredo impiantistico, l'esistenza di licenze o autorizzazioni edilizie, ecc., e rilevata la poca appetibilità di immobili similari e un mercato pressoché fermo, in linea con la una forte crisi economica che sta attraversando la zona, ne consegue che il prezzo unitario più probabile di vendita è pari a **700,00 euro/mq**.

FONTI D'INFORMAZIONE

Le fonti d'informazione utilizzate sono: la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2018, semestre primo per il Comune di Sciacca pubblicati sul portale telematico dell'Agenzia delle Entrate; le perizie di stima di altre procedure esecutive di immobili similari presso il Tribunale di Sciacca; le bacheche di alcune agenzie immobiliari che operano a Sciacca.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è calcolata tenendo conto delle indicazioni fornite dalla norma UNI EN 15733/2011.

Le superfici scoperte sono computate secondo i seguenti fattori di ponderazione: 25% balconi.

La superficie commerciale è calcolata con la seguente espressione:

Sci = SL + Sb x 25%

dove:

Sci = superficie commerciale dell'immobile;

SL = superficie lorda del fabbricato) = **160,00 mq**;

Sb = superficie scoperta (balcone) = **30,00 mq**;

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE= 167,50 mq.

Immobile	superficie commerciale (mq)	Valore unitario (Euro)	Valore del bene (Euro)
F.M. 111 p.lla 986 sub 5	167,50	700,00	117.250,00
che si arrotonda			**117.250,00**

Tenuto conto del valore del lotto pari ad euro 117.250,00 a tale cifra andranno sottratte le spese tecniche necessarie per la redazione dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile che si stimano in euro 250,00.

Il prezzo base di asta per l'immobile di cui al lotto C della procedura esecutiva n. 13/5 presso il Tribunale di Sciacca è di **euro 117.000,00 (centodiciasettemila/00)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO D

Abitazione di tipo civile (A/2) in Sciacca, via Lioni n.14, piano terzo, composta da 8 vani, inserita nel N.C.E.U. al fg **111** p.lla **986** sub **6**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDIVIDUAZIONE DEL BENE DI CUI AL LOTTO D

Unità immobiliare destinata a civile abitazione sita nella c.da Ferraro del Comune di Sciacca (AG), via Lioni n. 14, posta al piano terzo di un fabbricato a cinque elevazioni, inserita nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. **111**, p.lla **986**, sub **6**, zona censuaria **1**, categoria **A/2**, classe **5**, consistenza **8 vani**, superficie catastale totale **175,00 mq**, rendita **€ 764,36**.

L'immobile confina: a nord con il vano condominiale scala e ascensore e altra proprietà, a sud con la via Vasco de Gama; a est con la via Levi de Sagictuni (rabbino); a ovest con la via Lioni (già via Poio) da cui vi si accede attraverso il portoncino d'ingresso condominiale che immette nell'androne.

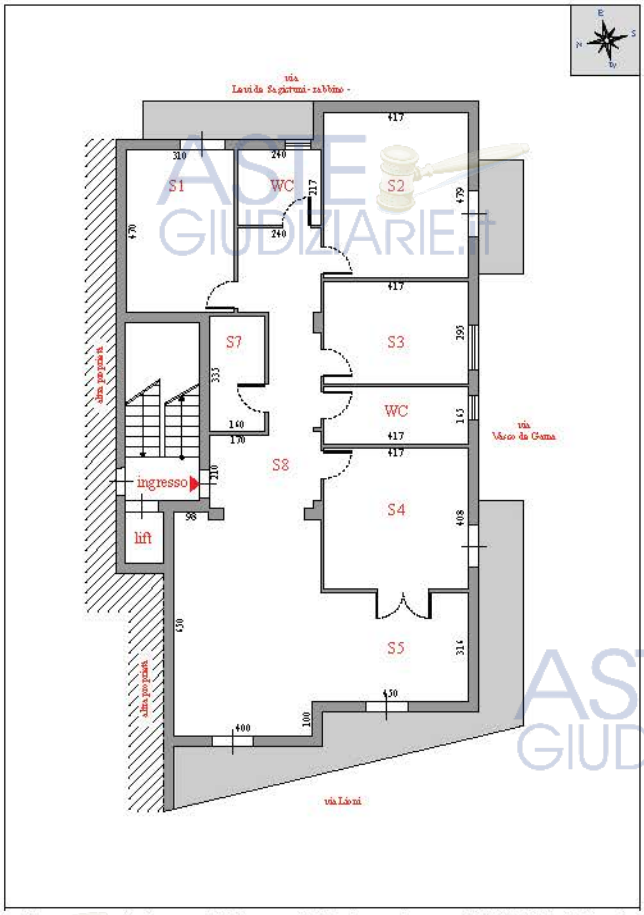


Fig. 1.d –rilievo dello stato di fatto dell'immobile inserito nel NCEU al fg. 111 p.lla 986 sub 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE SINETTICA DEL BENE PIGNORATO

Il cespite, posto al piano terzo di un fabbricato a cinque elevazioni di cui il piano terra destinato a magazzino e locali deposito, è sito nella c.da Ferraro del Comune di Sciacca, nella via Lioni n. 14 ove è posto il portoncino d'ingresso condominiale dello stabile. Si accede all'immobile attraverso il vano scala e/o ascensore che conducono ai pianerottoli di piano: a detto livello sono presenti due unità immobiliari con ingresso indipendente. L'appartamento ha una superficie utile interna che si sviluppa su un unico livello di circa **139,3 mq**, superficie non residenziale di circa **30,0 mq** e altezza circa **300 cm**. Esso è suddiviso in sette locali più due servizi igienici che sono disimpegnati tra loro a mezzo di corridoio.

Le informazioni sulle caratteristiche costruttive del fabbricato sono desunte dal certificato d'idoneità sismica ove è specificato che: il fabbricato "*occupa una superficie di circa mq. 290,00 con forma trapezia*"; "*il numero di piani realizzati è di 5 piani fuori terra*"; "*gli interpiani sono di m. 4,20 per il piano terra e m. 3,20 per ogni piano tipo a partire dal 1° piano sino all'ultima elevazione, ivi compreso il torrino scala e due vani ad esso adiacenti*"; "*la struttura portante è costituita da telai in c.a. nelle due direzioni, con solai in latero cemento del tipo a travetti precompressi e prefabbricati completati da idonea caldana in c.c.*"; "*i tompagni sono realizzati in muratura di conci di tufo dello spessore di cm. 30 per il piano terra e in blocchi di laterizi, anch'essi dello spessore di cm. 30 per le restanti elevazioni*"; "*la scala interna è in c.a.*".

L'immobile presenta le seguenti finiture interne ed esterne: il pavimento è rivestito con piastrelle in gres porcellanato fugate con stucco di colore scuro; il battiscopa è della stessa tipologia delle piastrelle che rivestono il pavimento di piano; le pareti e i soffitti interni sono intonacati e pitturati; le porte interne sono a battente in legno di tipo tamburato; i servizi igienici, le cui pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica, sono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dotati di sanitari, lavabi, piatto doccia, rubinetteria e quanto altro necessario per renderli idonei all'uso; gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato con unico vetro e sistemi di oscuramento a serranda in plastica; il prospetto esterno dell'edificio è allo stato grezzo e presenta segni evidenti di deterioramento.

I principali impianti tecnologici che sono installati sono infra declinati: l'impianto elettrico e d'illuminazione è realizzato con punti luce, comando e presa con linea in tubazione sottotraccia a partire dalla cassetta di derivazione del locale; sono assenti l'impianto di climatizzazione, riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria; è presente l'impianto videocitofonico.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è da ritenersi buono, salvo difetti occulti non visibili con la semplice osservazione dei luoghi.

STATO DI POSSESSO

Durante le operazioni peritali si riscontra che detto immobile è disabitato e le chiavi per accedervi sono in possesso della sig.ra B.

TITOLI DI PROPRIETA' E FORMALITA'

I debitori sono proprietari dell'unità immobiliare inserita nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. 111 p.lla 986 sub 6, giusto atto di compravendita del 15.10.1976 rogato in Sciacca dal Notaio Raso, del terreno sito nella c.da Ferraro del Comune di Sciacca, esteso mq 600,00, n. 29952/2 del repertorio e n. 2568 della raccolta, ove il proprietario ha costruito senza la necessaria concessione edilizia l'edificio di cui fa parte il presente cespite e di cui a seguito di domanda di condono il Comune di Sciacca ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria prot. n. 2157 del 24.03.2004 e autorizzazione di agibilità e abitabilità prot. n. 221 del 31.07.2007.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nella storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento sono registrate le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 23.03.2012 ai nn. 7105/487 derivante da decreto ingiuntivo del 01.03.2012, repertorio n. 297, con montante di euro 20.000, a garanzia di un capitale di euro 15.233,00, **a favore di GRANDI MOLINI ITALIANI S.P.A.** con sede in Rovigo C.F. 01183270378 e domicilio ipotecario eletto presso l'avv. Michele Casalini V. Verdi 18, Rovigo, per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1 e n.2 contro [redacted] con sede in Sciacca C.F. [redacted] per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1 e A [redacted] per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.2;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 08.04.2015 ai nn. 6157/411 derivante da decreto ingiuntivo del 08.04.2015, repertorio n. 264, con montante di euro 120.000, a garanzia di un capitale di euro 120.000, **a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA** con sede in Siena C.F. 00884060526 per la quota di 1/1 **contro** A [redacted] r la quota di 1/1;

- **VERABALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto il 15.04.2015 ai nn. 6415/5050 nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Sciacca il 06.03.2015, repertorio n. 237/2015, con montante di euro 120.000, a garanzia di un capitale di euro 120.000, **a favore di UNICREDIT S.P.A.** con sede in Roma C.F. 00348170101 per la quota di 100/100 **contro** A [redacted] per la quota di 50/100 ciascuno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'edificio residenziale di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è realizzato dal sig. A, [redacted] su un appezzamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di Sciacca al foglio di mappa 111 p.lla 986.

Il sig. A, avendo realizzato l'edificio residenziale *de quo* composto da piano terra e quattro elevazioni, sito in Sciacca nella via Lioni n.14, senza la prescritta Concessione Edilizia nell'anno 1976, con istanze al Sindaco del Comune di Sciacca di cui ai **prot. nn. 207/S, 212/S e 216/S del 29.03.1986 chiede,** ai sensi della L.R. 37/85 il condono edilizio e **il rilascio della concessione edilizia in sanatoria**.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca, arch. L. Fauci, esaminata la domanda e la relativa documentazione, acquisiti il certificato di idoneità sismica munito del visto di deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Agrigento di cui al prot. n. 23150 del 12.07.1996 (**ALL.10**) e il parere di competenza del responsabile del Servizio Igiene Pubblica di cui al prot. n. 647 del 27.02.2004, **rilascia la concessione edilizia in sanatoria di cui al prot. n. 2157 del 24.03.2004** al sig. **A** nato a [redacted], nella qualità di proprietario, coniugato in regime di comunione legale dei beni, per la costruzione di un edificio residenziale composto da piano terra e quattro elevazioni, sito in Sciacca, nella via Lioni n.14, realizzato senza la prescritta Concessione Edilizia nell'anno 1976, in catasto al foglio di mappa n. 111, particella n. 986, sub 1, cat. C/2 e sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 Cat. A/2 (**ALL.7**).

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca, arch. Bivona, ai sensi dell'art. 35 c.14 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e ss.mm.ii., **autorizza l'agibilità e l'abitabilità** dell'edificio sito in Sciacca, via Lioni n.14, composto da piano terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

destinato a magazzino e quattro elevazioni con due appartamenti per piano, piano terrazza con torrino scala e due locali lavanderia, in catasto al foglio 111, particella 986 sub 1 cat. C/2 e sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 cat. A/2, di proprietà della ditta A, giusto provvedimento di cui al **prot. n. 221 del 31.07.2007** (**ALL.8**).

DATI URBANISTICI E VINCOLO IDROGEOLOGICO

L'area in esame ricade all'interno del perimetro del piano particolareggiato di c.da Ferraro che, senza alcuna modifica alla situazione precedente, è stato riadottato con Delibera Consiliare n. 153 del 16.11.1995 resa esecutiva dal CO.RE.CO, Sezione Centrale di Palermo, con decisione prot. n. 12062/179OT, espressa nella seduta del 21.12.1995.

Secondo le previsioni del Nuovo Piano Regolare del Comune di Sciacca, adottato con delibera del commissario ad acta n. 16 del 20.04.2015, l'area ricade in zona "C2 aree destinate al riordino dell'esistente e a nuovi complessi insediativi già soggetti a Piani Attuativi operanti". Ai sensi dell'art. 35 delle N.T.A il diritto edificatorio è disciplinato da quanto previsto nelle Norme di Attuazione del predetto Piano Particolareggiato.

L'area in cui ricade l'immobile è anche soggetta agli infra declinati vincoli:

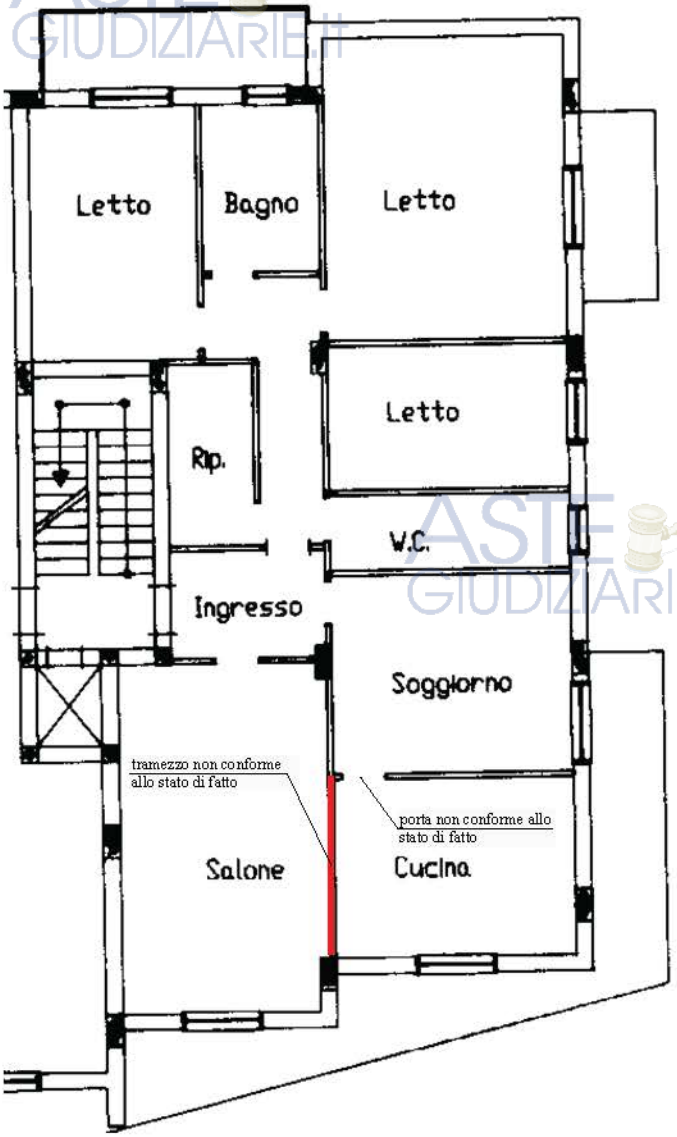
- **idrogeologico** di cui all'ex R.D. 3267 del 30.12.1923 e ss.mm.ii. la cui tutela è affidata all'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Agrigento;
- **zona sismica di II^ categoria** istituito con D.I. del 10.03.1969, pubblicato nella G.U.R.I. n. 71 del 18.03.1968 e pertanto qualsivoglia opera edilizia o trasformazione urbanistica è assoggettata ad autorizzazione preventiva ai sensi della L. n. 64/74 e ss.mm.ii.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Il confronto degli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria di cui al prot. n. 2157 del 24.03.2004 con quanto rilevato dal CTU durante il sopralluogo peritale conclama la presenza di alcune difformità che sono meglio descritte nei paragrafi successivi.

Nella planimetria catastale è rappresentato un tramezzo divisorio che separa il locale salone da quello cucina: durante il sopralluogo il CTU accerta che detti ambienti sono unificati e la cucina è spostata nel locale che nella planimetria catastale è indicato come soggiorno. Si evidenzia altresì che l'altezza d'interpiano indicata in predetto documento non è corretta: il CTU misura un'altezza utile di 300 cm. Le spese tecniche e amministrative necessarie per la correzione di tali difformità sono detratte dal valore di stima.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA DEL PREZZO BASE DI ASTA

Definite le caratteristiche tecniche e la consistenza dell'immobile, si procede alla determinazione del valore di mercato calcolato tenendo presente nella giusta misura la legge della domanda e dell'offerta, la quale costituisce una norma basilare ai fini di una corretta ed esatta valutazione dello stesso all'attualità. La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso specifico occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e ciò induce a ritenere idoneo allo scopo il **criterio del più probabile valore di mercato**, in quanto "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione delle leggi della domanda e della offerta di quel bene sul mercato".

Definito il criterio, bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo per giungere alla determinazione del valore del bene in esame.

Nel caso de quo è utilizzato – nell'ambito del metodo comparativo – il **procedimento di stima per confronto diretto**, che è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione: si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il parametro scelto è la **superficie commerciale** (cfr. Norma UNI EN 15733:2001).

Tutto quanto sopra premesso, si procede alla determinazione del più probabile valore di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mercato del bene in oggetto con il metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie commerciale.

Tenendo presente per l'immobile in oggetto quanto realmente accertato e fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione e di manutenzione, il grado di rifinitura e delle caratteristiche tipologiche, il corredo impiantistico, l'esistenza di licenze o autorizzazioni edilizie, ecc., e rilevata la poca appetibilità di immobili similari e un mercato pressoché fermo, in linea con la una forte crisi economica che sta attraversando la zona, ne consegue che il prezzo unitario più probabile di vendita è pari a **750,00 euro/mq**.

FONTI D'INFORMAZIONE

Le fonti d'informazione utilizzate sono: la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2018, semestre primo per il Comune di Sciacca pubblicati sul portale telematico dell'Agenzia delle Entrate; le perizie di stima di altre procedure esecutive di immobili similari presso il Tribunale di Sciacca; le bacheche di alcune agenzie immobiliari che operano a Sciacca.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è calcolata tenendo conto delle indicazioni fornite dalla norma UNI EN 15733/2011.

Le superfici scoperte sono computate secondo i seguenti fattori di ponderazione: 25% balconi.

La superficie commerciale è calcolata con la seguente espressione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sci = SL + Sb x 25%

dove:

Sci = superficie commerciale dell'immobile;

SL = superficie lorda del fabbricato) = **160,00 mq**;

Sb = superficie scoperta (balcone) = **30,00 mq**;

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE= 167,50 mq.

Immobile	superficie commerciale (mq)	Valore unitario (Euro)	Valore del bene (Euro)
F.M. 111 p.lla 986 sub 6	167,50	750,00	125.625,00
che si arrotonda			125.600,00

Tenuto conto del valore del lotto pari ad euro 125.600,00 a tale cifra andranno sottratte le spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile e la redazione dell'attestato di prestazione energetica che si quantificano in euro 1.200,00 omnicomprensive delle spese tecniche e amministrative.

Il prezzo base di asta per l'immobile di cui al lotto D della procedura esecutiva n. 13/5 presso il Tribunale di Sciacca è di **euro 124.400,00 (centoventiquattromilaquattrocento/00)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO E

Magazzini e locali di deposito (C/2) siti in Sciacca, nella via Lioni n.14, piano quinto, mq 31, inscriti nel N.C.E.U. al fg **111** p.lla **986** sub **10**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDIVIDUAZIONE DEL BENE DI CUI AL LOTTO E

Unità immobiliare destinata a magazzino e locale deposito sita nella c.da Ferraro del Comune di Sciacca (AG), via Lioni n. 14, posta al piano quinto di un fabbricato a cinque elevazioni, inserita nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. **111**, p.lla **986**, sub **10**, zona censuaria **1**, categoria **C/2**, classe **3**, consistenza **31,00 mq**, superficie catastale totale **76,00 mq**, rendita **€ 168,11**.

L'immobile confina: a nord con il pozzo luce condominiale e altra proprietà, a sud con la via Vasco de Gama; a est con la via Levi de Sagictuni (rabbino); a ovest con la via Lioni (già via Poio) da cui vi si accede attraverso il portoncino d'ingresso condominiale che immette nell'androne.

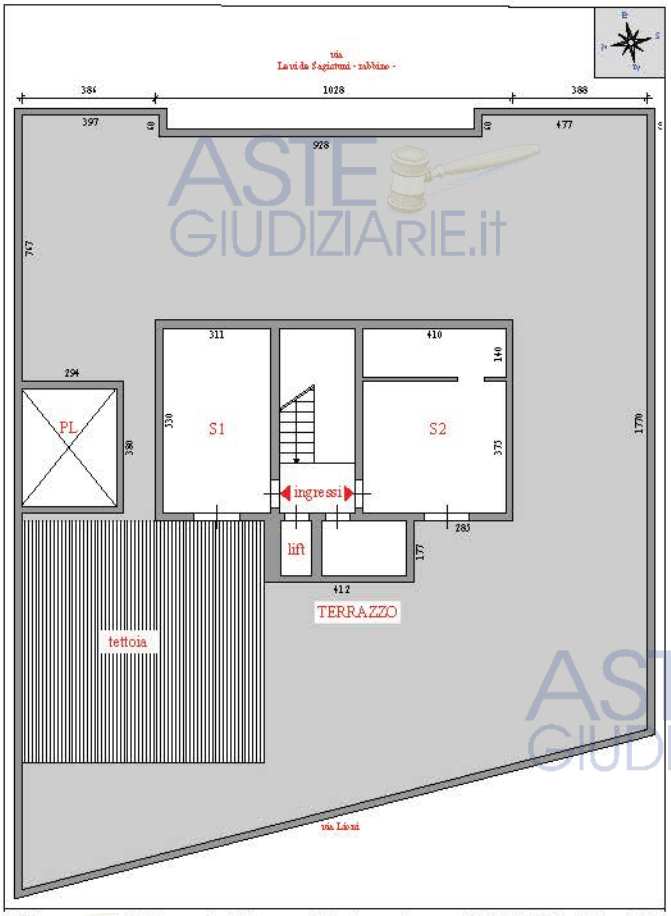


Fig. 1.e –rilievo dello stato di fatto dell'immobile inserito nel NCEU al fg. 111 p.lla 986 sub 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE SINETTICA DEL BENE PIGNORATO

Il cespite, posto al quinto piano di un fabbricato a cinque elevazioni di cui il piano terra destinato a magazzino e locali deposito, è sito nella c.da Ferraro del Comune di Sciacca, nella via Lioni n. 14 ove è posto il portoncino d'ingresso condominiale dello stabile. Si accede all'immobile attraverso il vano scala e/o ascensore che conducono ai pianerottoli di piano: a detto livello è presente solo questa unità immobiliare.

L'immobile ha una superficie utile interna che si sviluppa su un unico livello di circa **38,20 mq** e altezza circa **295 cm** circondato da una terrazza esterna di circa **277,0 mq**. Esso è suddiviso in due locali separati con ingressi indipendenti.

Le informazioni sulle caratteristiche costruttive del fabbricato sono desunte dal certificato d'idoneità sismica ove è specificato che: il fabbricato "*occupa una superficie di circa mq. 290,00 con forma trapezia*"; "*il numero di piani realizzati è di 5 piani fuori terra*"; "*gli interpiani sono di m. 4,20 per il piano terra e m. 3,20 per ogni piano tipo a partire dal 1° piano sino all'ultima elevazione, ivi compreso il torrino scala e due vani ad esso adiacenti*"; "*la struttura portante è costituita da telai in c.a. nelle due direzioni, con solai in latero cemento del tipo a travetti precompressi e prefabbricati completati da idonea caldana in c.c.*"; "*i tompagni sono realizzati in muratura di conci di tufo dello spessore di cm. 30 per il piano terra e in blocchi di laterizi, anch'essi dello spessore di cm. 30 per le restanti elevazioni*"; "*la scala interna è in c.a.*".

L'immobile presenta le seguenti finiture interne ed esterne: il pavimento è rivestito con piastrelle in gres porcellanato fugate con stucco di colore scuro; il battiscopa è della stessa tipologia delle piastrelle che rivestono il pavimento di piano; le pareti e i soffitti interni sono intonacati e pitturati; il prospetto esterno dell'edificio è allo stato grezzo e presenta segni evidenti di deterioramento.

I principali impianti tecnologici che sono installati sono infra declinati: l'impianto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

elettrico e d'illuminazione è realizzato con punti luce, comando e presa con linea in tubazione sottotraccia a partire dalla cassetta di derivazione del locale; sono assenti l'impianto di climatizzazione, riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è da ritenersi sufficiente, salvo difetti occulti non visibili con la semplice osservazione dei luoghi.

STATO DI POSSESSO

L'immobile *de quo* è occupato dai debitori.

TITOLI DI PROPRIETA' E FORMALITA'

I debitori sono proprietari dell'unità immobiliare inserita nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. 111 p.lla 986 sub 10, giusto atto di compravendita del 15.10.1976 rogato in Sciacca dal Notaio Raso, del terreno sito nella c.da Ferraro del Comune di Sciacca, esteso mq 600,00, n. 29952/2 del repertorio e n. 2568 della raccolta, ove il proprietario ha costruito senza la necessaria concessione edilizia l'edificio di cui fa parte il presente cespite e di cui a seguito di domanda di condono il Comune di Sciacca ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria prot. n. 2157 del 24.03.2004 e autorizzazione di agibilità e abitabilità prot. n. 221 del 31.07.2007.

Nella storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento sono registrate le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 23.03.2012 ai nn. 7105/487 derivante da decreto ingiuntivo del 01.03.2012, repertorio n. 297, con montante di euro 20.000, a garanzia di un capitale di euro 15.233,00, **a favore di GRANDI MOLINI ITALIANI S.P.A.** con sede in Rovigo C.F. 01183270378 e domicilio ipotecario eletto presso l'avv. Michele Casalini V. Verdi 18, Rovigo, per la quota

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1 e n.2 contro C S.R.L. con sede in Sciacca C.F. [redacted] per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1 e A [redacted] per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.2;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 08.04.2015 ai nn. 6157/411 derivante da decreto ingiuntivo del 08.04.2015, repertorio n. 264, con montante di euro 120.000, a garanzia di un capitale di euro 120.000, **a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA** con sede in Siena C.F. 00884060526 per la quota di 1/1 **contro** A [redacted] per la quota di 1/1;

- **VERABALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto il 15.04.2015 ai nn. 6415/5050 nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Sciacca il 06.03.2015, repertorio n. 237/2015, con montante di euro 120.000, a garanzia di un capitale di euro 120.000, **a favore di UNICREDIT S.P.A.** con sede in Roma C.F. 00348170101 per la quota di 100/100 **contro** A [redacted] B nata a [redacted] la quota di 50/100 ciascuno.

CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'edificio residenziale di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è realizzato dal sig. A, [redacted] su un appezzamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di Sciacca al foglio di mappa 111 p.lla 986.

Il sig. A, avendo realizzato l'edificio residenziale *de quo* composto da piano terra e quattro elevazioni, sito in Sciacca nella via Lioni n.14, senza la prescritta Concessione Edilizia nell'anno 1976, con istanze al Sindaco del Comune di Sciacca di cui ai **prot.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nn. 207/S, 212/S e 216/S del 29.03.1986 chiede, ai sensi della L.R. 37/85 il condono edilizio e **il rilascio della concessione edilizia in sanatoria**.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca, arch. L. Fauci, esaminata la domanda e la relativa documentazione, acquisiti il certificato di idoneità sismica munito del visto di deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Agrigento di cui al prot. n. 23150 del 12.07.1996 (**ALL.10**) e il parere di competenza del responsabile del Servizio Igiene Pubblica di cui al prot. n. 647 del 27.02.2004, **rilascia la concessione edilizia in sanatoria di cui al prot. n. 2157 del 24.03.2004** al sig. **A** nato a [redacted] nella qualità di proprietario, coniugato in regime di comunione legale dei beni, per la costruzione di un edificio residenziale composto da piano terra e quattro elevazioni, sito in Sciacca, nella via Lioni n.14, realizzato senza la prescritta Concessione Edilizia nell'anno 1976, in catasto al foglio di mappa n. 111, particella n. 986, sub 1, cat. C/2 e sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 Cat. A/2 (**ALL.7**).

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca, arch. Bivona, ai sensi dell'art. 35 c.14 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e ss.mm.ii., **autorizza l'agibilità e l'abitabilità** dell'edificio sito in Sciacca, via Lioni n.14, composto da piano terra destinato a magazzino e quattro elevazioni con due appartamenti per piano, piano terrazza con torrino scala e due locali lavanderia, in catasto al foglio 111, particella 986 sub 1 cat. C/2 e sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 cat. A/2, di proprietà della ditta A, giusto provvedimento di cui al **prot. n. 221 del 31.07.2007** (**ALL.8**).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI URBANISTICI E VINCOLO IDROGEOLOGICO

L'area in esame ricade all'interno del perimetro del piano particolareggiato di c.da Ferraro che, senza alcuna modifica alla situazione precedente, è stato riadottato con Delibera Consiliare n. 153 del 16.11.1995 resa esecutiva dal CO.RE.CO, Sezione Centrale di Palermo, con decisione prot. n. 12062/179OT, espressa nella seduta del 21.12.1995.

Secondo le previsioni del Nuovo Piano Regolare del Comune di Sciacca, adottato con delibera del commissario ad acta n. 16 del 20.04.2015, l'area ricade in zona "C2 aree destinate al riordino dell'esistente e a nuovi complessi insediativi già soggetti a Piani Attuativi operanti". Ai sensi dell'art. 35 delle N.T.A il diritto edificatorio è disciplinato da quanto previsto nelle Norme di Attuazione del predetto Piano Particolareggiato.

L'area in cui ricade l'immobile è anche soggetta agli infra declinati vincoli:

- **idrogeologico** di cui all'ex R.D. 3267 del 30.12.1923 e ss.mm.ii. la cui tutela è affidata all'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Agrigento;
- **zona sismica di II^ categoria** istituito con D.I. del 10.03.1969, pubblicato nella G.U.R.I. n. 71 del 18.03.1968 e pertanto qualsivoglia opera edilizia o trasformazione urbanistica è assoggettata ad autorizzazione preventiva ai sensi della L. n. 64/74 e ss.mm.ii.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Si rappresenta che negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria non sono rappresentati la planimetria del piano quinto e della copertura del fabbricato, pertanto lo scrivente CTU non può accertare eventuali difformità tra quanto riscontrato durante il sopralluogo e predetti elaborati custoditi presso l'archivio dell'U.T.C..

Si osserva che: il Dirigente dell'U.T.C. rilascia la concessione edilizia in sanatoria di cui al prot. n. 2157 del 24.03.2004 "*per la costruzione di un edificio residenziale composta da piano terra e* ***quattro elevazioni***" non specificando quanto presente a piano quinto/terrazza e non indicando i dati catastali che identificano l'immobile *de quo*; nell'autorizzazione di agibilità e abitabilità di cui al prot. n. 221 del 31.07.2007 non sono indicati i dati catastali che identificano detto immobile, tuttavia è precisato che l'edificio è composto da "***omissis…piano terrazza con torrino scala e due locali lavanderia***".

Nella relazione d'Ufficio del 26.03.1991 il tecnico comunale computa il volume edilizio occupato dalle strutture del piano quinto del fabbricato e specifica che detta cubatura, indicata come volume tecnico, è pari a 167,80mc. Si perviene a questo valore moltiplicando l'area in pianta, le cui dimensioni sono 9,2x5,70m, per l'altezza di 3,20m.

Durante il sopralluogo il CTU accerta nell'area esterna di pertinenza di questo immobile la presenza di una cucina in muratura e una tettoia realizzata con struttura portante in ferro e copertura metallica di cui non si ha riscontro delle necessarie autorizzazioni previste dalla normativa vigente in materia edilizia e urbanistica. I costi connessi all'abbattimento delle opere abusive sono detratti dal valore di stima.

In ordine alla conformità della planimetria catastale allo stato di fatto si ravvisa che sono riscontrate delle discrasie che necessitano di essere corrette.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA DEL PREZZO BASE DI ASTA

Definite le caratteristiche tecniche e la consistenza dell'immobile, si procede alla determinazione del valore di mercato calcolato tenendo presente nella giusta misura la legge della domanda e dell'offerta, la quale costituisce una norma basilare ai fini di una corretta ed esatta valutazione dello stesso all'attualità. La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso specifico occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e ciò induce a ritenere idoneo allo scopo il **criterio del più probabile valore di mercato**, in quanto "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione delle leggi della domanda e della offerta di quel bene sul mercato".

Definito il criterio, bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo per giungere alla determinazione del valore del bene in esame.

Nel caso de quo è utilizzato – nell'ambito del metodo comparativo – il **procedimento di stima per confronto diretto**, che è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione: si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il parametro scelto è la **superficie commerciale** (cfr. Norma UNI EN 15733:2001).

Tutto quanto sopra premesso, si procede alla determinazione del più probabile valore di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mercato del bene in oggetto con il metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie commerciale.

Tenendo presente per l'immobile in oggetto quanto realmente accertato e fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione e di manutenzione, il grado di rifinitura e delle caratteristiche tipologiche, il corredo impiantistico, l'esistenza di licenze o autorizzazioni edilizie, ecc., e rilevata la poca appetibilità di immobili similari e un mercato pressoché fermo, in linea con la una forte crisi economica che sta attraversando la zona, ne consegue che il prezzo unitario più probabile di vendita è pari a **350,00 euro/mq**.

FONTI D'INFORMAZIONE

Le fonti d'informazione utilizzate sono: la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2018, semestre primo per il Comune di Sciacca pubblicati sul portale telematico dell'Agenzia delle Entrate; le perizie di stima di altre procedure esecutive di immobili similari presso il Tribunale di Sciacca; le bacheche di alcune agenzie immobiliari che operano a Sciacca.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è calcolata tenendo conto delle indicazioni fornite dalla norma UNI EN 15733/2011.

Le superfici scoperte sono computate secondo i seguenti fattori di ponderazione: 25% balconi.

La superficie commerciale è calcolata con la seguente espressione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sci = SL + Sb x 25%

dove:

Sci = superficie commerciale dell'immobile;

SL = superficie lorda del fabbricato) = **45,00 mq**;

Sb = superficie scoperta (balcone) = **277,00 mq**;

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE= 114,25 mq.

Immobile	superficie commerciale (mq)	Valore unitario (Euro)	Valore del bene (Euro)
F.M. 111 p.lla 986 sub 10	114,25	350,00	39.987,50
che si arrotonda			40.000,00

Tenuto conto del valore del lotto pari ad euro 40.000,00 a tale cifra andranno sottratti: le spese tecniche e amministrative per la regolarizzazione dell'immobile; i costi connessi all'abbattimento delle opere abusive. Si quantificano detti importi complessivamente in euro 4.500,00.

Il prezzo base di asta per l'immobile di cui al lotto E della procedura esecutiva n. 13/5 presso il Tribunale di Sciacca è di **euro 35.500,00 (trentacinquemilacinquecento/00).**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO F

Magazzini e locali di deposito (C/2) siti in Sciacca, nella via Lioni nn. 16 e18, P. T, mq 152, inseriti nel N.C.E.U. al fg **111** p.lla **986** sub **12**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDIVIDUAZIONE DEL BENE DI CUI AL LOTTO F

Piena proprietà di unità immobiliare destinata a magazzino e locali deposito sita nella c.da Ferraro del Comune di Sciacca (AG), via Lioni nn. 16 e 18, posta al piano terra di un fabbricato a cinque elevazioni, inserita nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. **111**, p.lla **986**, sub **12**, zona censuaria **1**, categoria **C/2**, classe **3**, consistenza **152,00 mq**, superficie catastale totale **170,00 mq**, rendita **€ 824,27**.

L'immobile confina: a nord con altra proprietà; a sud con altra proprietà, il vano scala e ascensore e altra proprietà; a ovest con la via Lioni (già via Poio) da cui vi si accede attraverso due saracinesche metalliche; a est con il terrapieno della sovrastante via Levi de Sagictuni (rabbino).

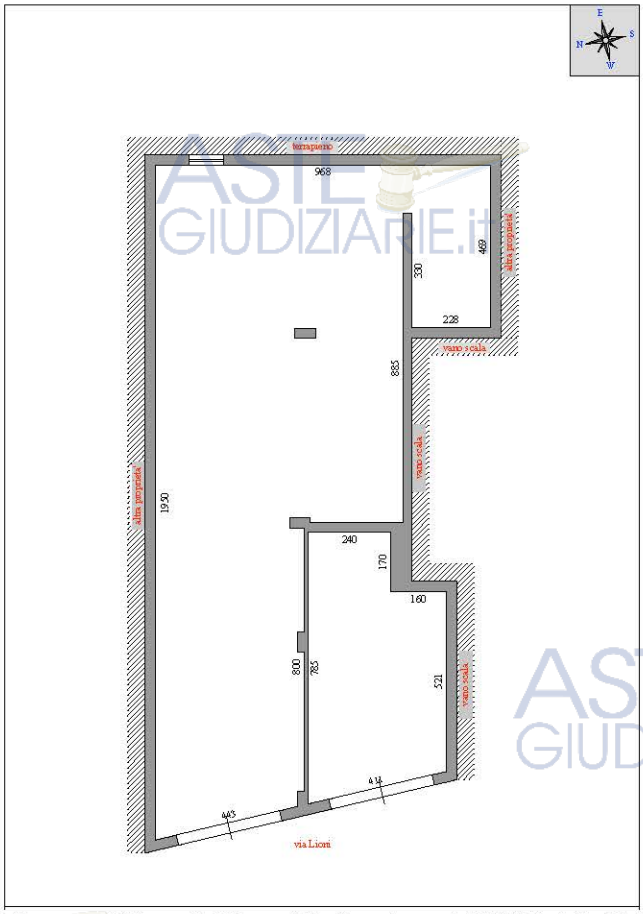


Fig. 1.f –rilievo dello stato di fatto dell'immobile inserito nel NCEU al fg. 111 p.lla 986 sub 12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE SINETTICA DEL BENE PIGNORATO

Il cespite, posto al piano terra di un fabbricato a cinque elevazioni, è sito nella c.da Ferraro del Comune di Sciacca, nella via Lioni nn. 16 e 18. Si accede all'immobile attraverso due aperture munite di saracinesca metallica prospicienti sulla via Lioni.

L'immobile ha una superficie utile interna che si sviluppa su un unico livello di circa **150,00 mq** e altezza circa **400 cm**.

Le informazioni sulle caratteristiche costruttive del fabbricato sono desunte dal certificato d'idoneità sismica ove è specificato che: il fabbricato "*occupa una superficie di circa mq. 290,00 con forma trapezia*"; " *il numero di piani realizzati è di 5 piani fuori terra*"; "*gli interpiani sono di m. 4,20 per il piano terra e m. 3,20 per ogni piano tipo a partire dal 1° piano sino all'ultima elevazione, ivi compreso il torrino scala e due vani ad esso adiacenti*"; "*la struttura portante è costituita da telai in c.a. nelle due direzioni, con solai in latero cemento del tipo a travetti precompressi e prefabbricati completati da idonea caldana in c.c.*"; "*i tompagni sono realizzati in muratura di conci di tufo dello spessore di cm. 30 per il piano terra e in blocchi di laterizi, anch'essi dello spessore di cm. 30 per le restanti elevazioni*"; "*la scala interna è in c.a.*".

L'immobile presenta le seguenti finiture interne ed esterne: il pavimento è in battuto cementizio; i soffitti interni non sono intonacati; le pareti sono allo stato grezzo, salvo qualche porzione e i pilastri che sono ancora da intonacare; il prospetto esterno dell'edificio è allo stato grezzo e presenta segni evidenti di deterioramento.

Durante il sopralluogo il CTU accerta che non è installato alcuna tipologia d'impianto (elettrico, illuminazione, citofonico, etc) e in alcuni punti dell'intradosso del solaio di copertura fuoriescono le tubazioni delle colonne di scarico condominiali delle acque reflue a servizio degli appartamenti sovrastanti che sono convogliati a terra per poi essere allacciati alla pubblica fognatura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è da ritenersi sufficiente, salvo difetti occulti non visibili con la semplice osservazione dei luoghi.

STATO DI POSSESSO

L'immobile *de quo* è libero ed è affidato alla custodia dell'avv. Giuseppe Grisafi con studio a Caltabellotta in via della Regione n.3, giusto decreto di nomina del 14.01.2017 del Giudice dell'esecuzione Dott. Filippo Marasà.

TITOLI DI PROPRIETA' E FORMALITA'

I debitori sono proprietari dell'unità immobiliare inserita nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. 111 p.lla 986 sub 12, giusto atto di compravendita del 15.10.1976 rogato in Sciacca dal Notaio Raso, del terreno sito nella c.da Ferraro del Comune di Sciacca, esteso mq 600,00, n. 29952/2 del repertorio e n. 2568 della raccolta, ove il proprietario ha costruito senza la necessaria concessione edilizia l'edificio di cui fa parte il presente cespite e di cui a seguito di domanda di condono il Comune di Sciacca ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria prot. n. 2157 del 24.03.2004 e autorizzazione di agibilità e abitabilità prot. n. 221 del 31.07.2007.

Nella storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento sono registrate le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 23.03.2012 ai nn. 7105/487 derivante da decreto ingiuntivo del 01.03.2012, repertorio n. 297, con montante di euro 20.000, a garanzia di un capitale di euro 15.233,00, **a favore di GRANDI MOLINI ITALIANI S.P.A.** con sede in Rovigo C.F. 01183270378 e domicilio ipotecario eletto presso l'avv. Michele Casalini V. Verdi 18, Rovigo, per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1 e n.2 contro [redacted] con sede in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sciacca C.F. [redacted] per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1 e A nato a Sciacca il 06.08.1939 per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.2;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 08.04.2015 ai nn. 6157/411 derivante da decreto ingiuntivo del 08.04.2015, repertorio n. 264, con montante di euro 120.000, a garanzia di un capitale di euro 120.000, **a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA** con sede in Siena C.F. 00884060526 per la quota di 1/1 **contro** A [redacted] per la quota di 1/1;

- **VERABALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto il 15.04.2015 ai nn. 6415/5050 nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Sciacca il 06.03.2015, repertorio n. 237/2015, con montante di euro 120.000, a garanzia di un capitale di euro 120.000, **a favore di UNICREDIT S.P.A.** con sede in Roma C.F. 00348170101 per la quota di 100/100 **contro** A [redacted] per la quota di 50/100 ciascuno.

CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'edificio residenziale di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è realizzato dal sig. A, [redacted] su un appezzamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di Sciacca al foglio di mappa 111 p.lla 986.

Il sig. A, avendo realizzato l'edificio residenziale *de quo* composto da piano terra e quattro elevazioni, sito in Sciacca nella via Lioni n.14, senza la prescritta Concessione Edilizia nell'anno 1976, con istanze al Sindaco del Comune di Sciacca di cui ai **prot. nn. 207/S, 212/S e 216/S del 29.03.1986 chiede,** ai sensi della L.R. 37/85 il condono edilizio e **il rilascio della concessione edilizia in sanatoria**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca, arch. L. Fauci, esaminata la domanda e la relativa documentazione, acquisiti il certificato di idoneità sismica munito del visto di deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Agrigento di cui al prot. n. 23150 del 12.07.1996 (**ALL.10**) e il parere di competenza del responsabile del Servizio Igiene Pubblica di cui al prot. n. 647 del 27.02.2004, **rilascia la concessione edilizia in sanatoria di cui al prot. n. 2157 del 24.03.2004** al sig. **A** nato a [redacted] nella qualità di proprietario, coniugato in regime di comunione legale dei beni, per la costruzione di un edificio residenziale composto da piano terra e quattro elevazioni, sito in Sciacca, nella via Lioni n.14, realizzato senza la prescritta Concessione Edilizia nell'anno 1976, in catasto al foglio di mappa n. 111, particella n. 986, sub 1, cat. C/2 e sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 Cat. A/2 (**ALL.7**).

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca, arch. Bivona, ai sensi dell'art. 35 c.14 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e ss.mm.ii., **autorizza l'agibilità e l'abitabilità** dell'edificio sito in Sciacca, via Lioni n.14, composto da piano terra destinato a magazzino e quattro elevazioni con due appartamenti per piano, piano terrazza con torrino scala e due locali lavanderia, in catasto al foglio 111, particella 986 sub 1 cat. C/2 e sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 cat. A/2, di proprietà della ditta A, giusto provvedimento di cui al **prot. n. 221 del 31.07.2007** (**ALL.8**).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI URBANISTICI E VINCOLO IDROGEOLOGICO

L'area in esame ricade all'interno del perimetro del piano particolareggiato di c.da Ferraro che, senza alcuna modifica alla situazione precedente, è stato riadottato con Delibera Consiliare n. 153 del 16.11.1995 resa esecutiva dal CO.RE.CO, Sezione Centrale di Palermo, con decisione prot. n. 12062/179OT, espressa nella seduta del 21.12.1995.

Secondo le previsioni del Nuovo Piano Regolare del Comune di Sciacca, adottato con delibera del commissario ad acta n. 16 del 20.04.2015, l'area ricade in zona "C2 aree destinate al riordino dell'esistente e a nuovi complessi insediativi già soggetti a Piani Attuativi operanti". Ai sensi dell'art. 35 delle N.T.A il diritto edificatorio è disciplinato da quanto previsto nelle Norme di Attuazione del predetto Piano Particolareggiato.

L'area in cui ricade l'immobile è anche soggetta agli infra declinati vincoli:

- **idrogeologico** di cui all'ex R.D. 3267 del 30.12.1923 e ss.mm.ii. la cui tutela è affidata all'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Agrigento;
- **zona sismica di II^ categoria** istituito con D.I. del 10.03.1969, pubblicato nella G.U.R.I. n. 71 del 18.03.1968 e pertanto qualsivoglia opera edilizia o trasformazione urbanistica è assoggettata ad autorizzazione preventiva ai sensi della L. n. 64/74 e ss.mm.ii.

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Durante il sopralluogo peritale il CTU accerta la presenza di alcuni tramezzi divisori di cui non si ha riscontro nella planimetria catastale e pertanto devono essere demoliti per potere ripristinare la regolarità dell'immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In ordine alla conformità urbanistica ed edilizia si osserva che detto immobile trae origine dal frazionamento del sub 1 di pari foglio e particella e di cui il Comune di Sciacca ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria prot. n. 2157 del 24.03.2004 e successiva autorizzazione di agibilità e abitabilità prot. n.221 del 31.07.2007. La variazione catastale di cui sopra è apportata in data 12.06.2008 con prot. n. AG0177309 presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Agrigento.

STIMA DEL PREZZO BASE DI ASTA

Definite le caratteristiche tecniche e la consistenza dell'immobile, si procede alla determinazione del valore di mercato calcolato tenendo presente nella giusta misura la legge della domanda e dell'offerta, la quale costituisce una norma basilare ai fini di una corretta ed esatta valutazione dello stesso all'attualità. La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso specifico occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e ciò induce a ritenere idoneo allo scopo il **criterio del più probabile valore di mercato**, in quanto "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione delle leggi della domanda e della offerta di quel bene sul mercato".

Definito il criterio, bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo per giungere alla determinazione del valore del bene in esame.

Nel caso de quo è utilizzato – nell'ambito del metodo comparativo – il **procedimento**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di stima per confronto diretto, che è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione: si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il parametro scelto è la **superficie commerciale** (cfr. Norma UNI EN 15733:2001).

Tutto quanto sopra premesso, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto con il metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie commerciale.

Tenendo presente per l'immobile in oggetto quanto realmente accertato e fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione e di manutenzione, il grado di rifinitura e delle caratteristiche tipologiche, il corredo impiantistico, l'esistenza di licenze o autorizzazioni edilizie, ecc., e rilevata la poca appetibilità di immobili similari e un mercato pressoché fermo, in linea con la una forte crisi economica che sta attraversando la zona, ne consegue che il prezzo unitario più probabile di vendita è pari a **600,00 euro/mq**.

FONTI D'INFORMAZIONE

Le fonti d'informazione utilizzate sono: la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2018, semestre primo per il Comune di Sciacca pubblicati sul portale telematico dell'Agenzia delle Entrate; le perizie di stima di altre procedure esecutive di immobili similari presso il Tribunale di Sciacca; le bacheche di alcune agenzie immobiliari che operano a Sciacca.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è calcolata tenendo conto delle indicazioni fornite dalla norma UNI EN 15733/2011.

Le superfici scoperte sono computate secondo i seguenti fattori di ponderazione: 25% balconi.

La superficie commerciale è calcolata con la seguente espressione:

Sci = SL + Sb x 25%

dove:

Sci = superficie commerciale dell'immobile;

SL = superficie lorda del fabbricato) = **168,00 mq**;

Sb = superficie scoperta (balcone) = **0,00 mq**;

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE= 168,00 mq.

Immobile	superficie commerciale (mq)	Valore unitario (Euro)	Valore del bene (Euro)
F.M. 111 p.lla 986 sub 12	168,00	600,00	100.800,00
che si arrotonda			100.800,00

Tenuto conto del valore del lotto pari ad euro 100.800,00 a tale cifra andranno sottratte le spese tecniche e amministrative per la regolarizzazione dell'immobile e i costi necessari per la demolizione delle opere abusive: si stima che l'importo complessivo sia pari a euro 2.800,00.

Il prezzo base di asta per l'immobile di cui al lotto F della procedura esecutiva n. 13/5 presso il Tribunale di Sciacca è di **euro 98.000,00 (novantottomila/00).**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009