

**TRIBUNALE DI SCIACCA  
(ESECUZIONI IMMOBILIARI)**

**Procedimento esecutivo n°35/05 R. Es. Imm.  
promosso da**

**Contro**

**Giudice dell'esecuzione: Dott. CIULLA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

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

**PREMESSA**

A seguito di notifica di atto di precetto del 13/06/2005, il Sig. [ ] nat[ ] a [ ] il [ ] e residente in [ ] nella via [ ] procedeva, in data 02/08/2005, a pignoramento immobiliare, nei confronti della Sig. [ ], nat[ ] a [ ] il [ ] e residente in [ ] nella via [ ], sottoponendo ad esecuzione forzata il bene immobiliare di sua proprietà, per avere, quest'ultima, contratto un debito nei confronti dell'esecutante della complessiva somma di euro 18.044,85 portata dal'atto di precetto, pedissequo al decreto ingiuntivo n° 3719/04 del Tribunale di Firenze. In particolare, il bene immobili pignorato in danno di [ ] è il seguente:

- N°1 appartamento di civile abitazione sito in Ribera nella via P. Nenni n°6, piano primo, distinto in catasto al foglio di mappa n°21 particella n°2907 subalterno n°4.



Appartamento al primo piano

Il Giudice dell'Esecuzione in data 20/01/2006 emetteva l'ordinanza di comparizione delle parti, fissando la data di udienza per il giorno 06/07/2006. Alla successiva udienza del 06/07/2006 il G. E. nominava il c.t.u. nella persona dello scrivente per il conferimento dell'incarico.

All'udienza del 25/10/2006 il sottoscritto Arch. Giuseppe Cacciatore, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n°472, riceveva dal G.E. l'incarico di c.t.u. e prestava il giuramento di rito. I quesiti del G.E. riguardavano la descrizione dell'immobile oggetto del pignoramento, la sua valutazione, la provenienza, i dati catastali, la rispondenza del bene pignorato alla normativa urbanistica vigente ecc.

A seguito di quanto sopra esposto, la presente perizia viene riferita al già descritto bene immobiliare, sito nel Comune di Ribera, nella via P. Nenni n°6.



**INDAGINI PRELIMINARI E SOPRALLUOGHI**

Dopo avere esaminato la documentazione ritirata dal fascicolo inerente il procedimento immobiliare n°35/05 R.ES., ci si è resi conto che la documentazione risultava insufficiente per la risposta ai quesiti posti, soprattutto in relazione alla regolarità del bene sotto il profilo urbanistico.

Inoltre, la certificazione ipocatastale prodotta, trattava lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori eseguiti con accertamenti ipotecari fino al 28/12/2005.

Ci si attivava, pertanto, presso gli Enti competenti, Comune di Ribera, Agenzia del Territorio di Agrigento, Conservatoria dei RR.II. di Agrigento al fine di reperire la documentazione mancante ed aggiornata.

Contemporaneamente lo scrivente iniziava la procedura per le operazioni di sopralluogo, fissando l'appuntamento per il giorno 26 settembre 2006 alle ore sedici ed avvisando la sig.ra  e l'Avv. Gaspare Fruscia, legale rappresentante del creditore, con lettera raccomandata a.r.



Particolare dell'ingresso all'edificio

In data 26/09/2006 alle ore 16,00 nella via Nenni n°6, alla presenza dell'Avv. Friscia e della Sig.ra [REDACTED], figlia dell'esecutata [REDACTED], lo scrivente iniziava le operazioni che venivano subito terminate in quanto la Sig.ra [REDACTED] informava il c.t.u. che non si poteva avere accesso all'appartamento di primo piano in quanto lo stesso era stato concesso in locazione e gli affittuari si trovavano fuori sede. La stessa si impegnava a rintracciarli e ad avvisare lo scrivente.

Nel frattempo l'Avv. Friscia avvisava, verbalmente, il sottoscritto che erano in corso tra le parti le trattative per la chiusura bonaria della controversia, ma non ricevendo alcuna proposta scritta, le parti venivano nuovamente convocati, a mezzo di lettera raccomandata a.r. per il secondo sopralluogo, fissato per il giorno 27 novembre 2006 alle ore 16,00. In data 24/11/2006 lo scrivente, a mezzo fax, riceveva una lettera con la quale si ufficializzavano le trattative e chiedeva il rinvio delle operazioni di sopralluogo.

Nonostante il tempo trascorso, e visto che non si riusciva a chiudere la predetta transazione, lo scrivente inviava, sempre a mezzo lettera raccomandata a.r., la terza comunicazione per le operazioni di sopralluogo, fissandole per il giorno 10/08/2007 alle ore 9,30. Ma anche in questo caso, alle medesime, non si è potuto dare corso in quanto nessuna delle parti era presente.

A questo punto veniva inviata la quarta ed ultima convocazione, stesso mezzo di trasmissione, ed in data 13/09/2007 alle ore 16,30, alla presenza della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] si è, finalmente, proceduto alle operazioni di rilievo grafico e fotografico dell'appartamento di primo piano.

Di quanto appena descritto è stato redatto apposito verbale che alla presente si allega. Nel frattempo lo scrivente aveva provveduto a richiedere, all'Agenzia del Territorio di Agrigento, oltre alle visure catastali aggiornate anche le copie delle planimetrie catastali degli immobili depositate presso lo stesso Ufficio.

Ci si attivava, infine, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ribera per l'acquisizione dei titoli autorizzativi degli immobili.

Ultimate tutte le operazioni preliminari, lo scrivente è in grado di relazionare quanto segue.

### **REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento di civile abitazione al piano primo, facente parte di un fabbricato plurifamiliare sito in Ribera nella via Pietro Nenni n°6, costituito da quattro elevazioni fuori terra. L'edificio è stato realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, con solai di piano e di copertura misti in latero-cemento. L'ingresso alle unità immobiliari è garantito da una

scala comune posta all'interno della sagoma dello stesso fabbricato, contenente anche il vano che ospita l'ascensore.



Particolare del vano scala

La costruzione dell'edificio era stata autorizzata dal Comune di Ribera, a seguito di istanza avanzata dal Sig. [redacted], marito della sig.ra [redacted], che aveva provveduto a rilasciare il nulla osta per l'esecuzione di lavori edili in data 30/03/1976 prot. n°40, sentito il parere favorevole della commissione edilizia del 23/10/1975. Era stata, inoltre, rilasciata l'autorizzazione del Genio Civile di Agrigento in data 18/02/1976 n°9247 a seguito del deposito del calcolo delle strutture n°14330 del 14/01/1976. Il progetto così autorizzato

prevedeva, però, la costruzione di sole due elevazioni fuori terra, destinate a magazzino al piano inferiore e ad appartamento di civile abitazione al piano superiore con copertura piana a terrazzo praticabile.

In difformità alla concessione ottenuta, l'edificio veniva realizzato, come già detto, con quattro elevazioni fuori terra e per questo motivo il sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted], presentava in data 30/09/1986 prot. n°13138 la domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n°47/85 per le unità immobiliari di piano terra, primo, secondo e terzo.



Particolare del vano ascensore

Come si evince dalla certificazione rilasciata dal Comune di Ribera, risultano versate le somme relative all'oblazione, mentre non sono stati pagati gli oneri concessori. L'istanza di condono edilizio allo stato attuale è ancora in itinere. Per ciò che concerne la proprietà dello immobile trattato, per lo stesso ne ha avuto titolo il Sig. [redacted] fino al 28/12/1996, data in cui veniva presentata istanza di successione in morte del proprietario a cui subentravano, nella qualità di eredi, la moglie [redacted]

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] (proprietaria per 333/1000), il figlio [redacted], nato a [redacted] il [redacted] (proprietario per 222/1000), il figlio [redacted], nato a [redacted] il [redacted] (proprietario per 222/1000) e la figlia [redacted], nata a [redacted] il [redacted] (proprietaria per 222/1000).

Gli eredi mantenevano le predette quote proprietarie fino al 14/10/1998, giorno in cui veniva rogato l'atto notarile di divisione rep. n°99903 presso il Notaio Dott. Maniscalco Giuseppe di Palermo. Con questo rogito l'appartamento di primo piano passava in piena proprietà, per 1000/1000 alla Sig.ra [redacted]

Dal punto di **vista catastale** l'appartamento di primo piano risulta regolare nell'intestazione e nella quota di proprietà, censito al foglio di mappa n°21 particella

n°2907 subalterno 4, con i seguenti dati di classamento: zona censuaria unica, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 3, consistenza di 9,5 vani e rendita di €. 588,76.

Per ciò che riguarda la **destinazione urbanistica** del sito d'impianto dell'immobile trattato, esso ricadono in zona "B4" del vigente Piano Regolatore Generale di Ribera. In particolare, l'art.16 comma 2 delle norme di attuazione, allegate al P.R.G. predetto, così definisce le zone territoriali omogenee "B": *"sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore ad 1/8 della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq. Sono così differenziate: zona B0, zona B1, zona B2, zona B3, zona B4, zona B5 e zona BR. Nelle zone B1, B2, B3, B4, B5, e BR, la destinazione d'uso degli immobili è residenziale con servizi, attrezzature e fabbricati accessori, sia pubblici che privati... .."*

Infine, il comma 2.5 dell'art.16 delle norme di attuazione così definisce la zona "B4": *vengono classificate zone "B4" le aree di recente edificazione prevalentemente interessate dai piani di lottizzazione approvati tra il 1977 e il 1979 e destinate dal P.U.C. n°6 a zone di espansione C.1.2. .... Sono consentite le demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, nonché nuova edificazione... .."*

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

#### **UNITA' IMMOBILIARE POSTA AL PIANO PRIMO**

Trattasi di un appartamento di civile abitazione che si sviluppa su un unico livello, posto al primo piano di un fabbricato sito in Ribera, via Pietro Nenni n°6. L'intero edificio, di cui l'unità trattata ne fa parte, è costituito da una struttura portante in cemento armato. Una scala, interna alla sagoma dell'edificio e dotata di ascensore, serve i piani superiori. I gradini sono rivestiti sia in alzata che in pedata in marmo rosa e la ringhiera di protezione è totalmente in legno.

L'appartamento di primo piano è composto da una zona di rappresentanza costituita da un ampio ingresso-soggiorno, una cucina abitabile con zona cottura e spazio riservato al pranzo, quattro camere da letto, un bagno, un doppio servizio ed una lavanderia, oltre agli spazi serventi formati da un corridoio di circa 15 mq. Gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento sono sotto traccia. Gli infissi sia interni che esterni sono in legno, di buona fattura con aperture esterne del tipo a persiana.

Tutti gli ambienti sono dotati di aperture finestrate che assicurano una buona illuminazione e ricambio del volume di aria.

L'altezza utile interna dell'appartamento è di ml. 2,87 e lo stesso risulta definito in ogni parte con rifiniture di ottima qualità come in seguito descritto.



FOTO N°2

**Cucina** (foto n°3-4): questo locale, adiacente il soggiorno ed a questo collegato con un'ampia apertura costituita da ante scorrevoli a scomparsa in legno e riquadri a vetri, accoglie sia la zona cottura che quella pranzo. La superficie utile è di circa 36 mq., pavimentata con piastrelle di ceramica. Gli intonaci interni sono rifiniti con tonachina tinteggiata. Sia la zona consumazione cibi che la zona cottura sono dotate di porte-finestre che danno accesso al grande balcone, in parte coperto, della superficie utile di mq.35 circa. Due pareti della zona cottura sono rivestite da piastrelle di ceramica.

L'appartamento è ben disimpegnato con due distinte zone: quella giorno che comprende il soggiorno, la cucina, il bagno e la lavanderia; la zona notte accoglie le quattro camere da letto ed il w.c.

**Ingresso-Soggiorno** (foto n°1-2): unico vano di circa 53 mq., collegato al vano scala attraverso la porta d'ingresso all'appartamento. Un balcone, della superficie di circa 19 mq. in parte coperto, si affaccia sulla via Nenni e vi si accede da questo vano attraverso due aperture dotate di porta-finestra. La pavimentazione è costituita da lastre di marmo. Gli intonaci interni sono del tipo civile rifiniti con tonachina tinteggiata.



FOTO N°1



FOTO N°2

**Cucina** (foto n°3-4): questo locale, adiacente il soggiorno ed a questo collegato con un'ampia apertura costituita da ante scorrevoli a scomparsa in legno e riquadri a vetri, accoglie sia la zona cottura che quella pranzo. La superficie utile è di circa 36 mq., pavimentata con piastrelle di ceramica. Gli intonaci interni sono rifiniti con tonachina tinteggiata. Sia la zona consumazione cibi che la zona cottura sono dotate di porte-finestre che danno accesso al grande balcone, in parte coperto, della superficie utile di mq.35 circa. Due pareti della zona cottura sono rivestite da piastrelle di ceramica.



FOTO N°3

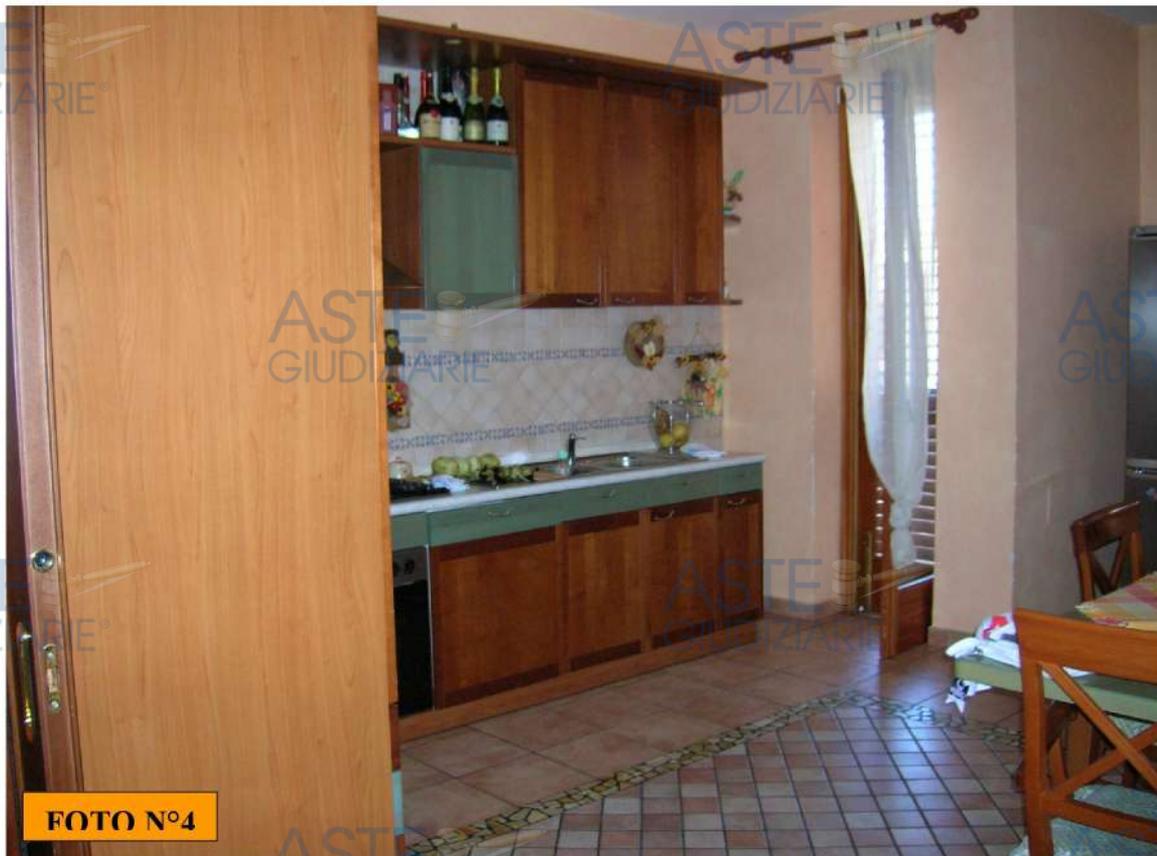


FOTO N°4

**Lavanderia** (foto n°6): completa la zona giorno una lavanderia di oltre 6 mq. il pavimento è in piastrelle di ceramica e le pareti sono rifinite con monachina tinteggiata. Una porta finestra serve il grande balcone già trattato nella descrizione della cucina.



FOTO N°6

**Bagno** (foto n°7): il servizio igienico che serve la zona giorno ha una superficie di mq.9 circa. La pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti sono in piastrelle di ceramica. Il bagno è dotato di vasca. L'illuminazione ed il ricambio di aria sono garantite da una finestra.



FOTO N°7

**Corridoio** (foto n°5-9): serve tutta la zona notte ed ha una superficie complessiva di mq.15 circa. E' pavimentato con lastre di marmo e gli intonaci sono rifiniti con tonachina tinteggiata.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

FOTO N°5

ASTE  
GIUDIZIARIE®

FOTO N°9

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Letto s1** (foto n°14-15): la prima delle tre camere da letto singole è collegata sia al soggiorno attraverso una porta interna che al vano scala con un'apertura esterna. Una porta finestra da accesso al balcone, in parte coperto avente una superficie di mq.11 circa. La pavimentazione è in lastre di marmo e gli intonaci interni rifiniti con tonachina tinteggiata. La superficie utile è di mq.18 circa.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTO N°14

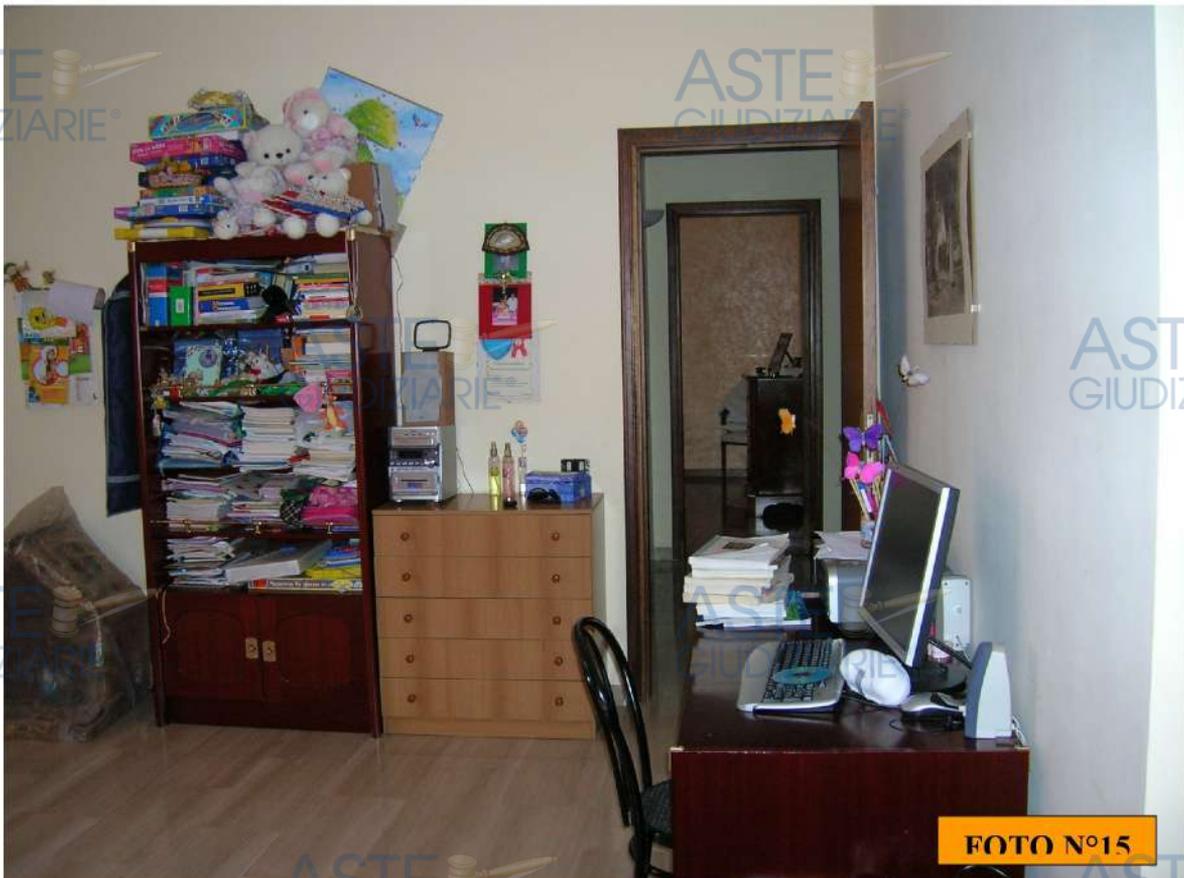


FOTO N°15

**Letto s2** (foto n°13): la seconda camera singola ha dimensioni più ridotte con una superficie di mq.12 circa. Una porta finestra permette l'accesso al balcone descritto in precedenza che serve quindi sia la s1 che la s2. La pavimentazione è in lastre di marmo e gli intonaci interni rifiniti con tonachina tinteggiata. Una porta interna mette in collegamento lo spazio servito con quello servente.



FOTO N°13

**Letto s3** (foto n°10): la terza camera da letto singola ha una superficie di mq.17 circa, servita dal corridoio e dotata di una porta finestra che si affaccia su un piccolo balconcino avente la dimensione di circa 2 mq. Anche in questo caso la pavimentazione è in lastre di marmo e gli intonaci rifiniti con tonachina tinteggiata.



**Letto m** (foto n°11-12): questa camera matrimoniale è la più grande della zona notte, infatti ha una superficie di mq. 21 circa, dotata di una porta finestra che da accesso ad un altro balconcino di oltre 2 mq. La pavimentazione è in parquet di ottima qualità. Anche in questo caso il corridoio serve questo ambiente facente parte della zona notte.



FOTO N°11



FOTO N°12

W.C. (foto n°8): a completare la zona più riservata dell'appartamento vi è un doppio servizio della superficie di circa 5 mq. Una apertura finestrata permette l'illuminazione ed il ricambio di aria. Sia la pavimentazione che i rivestimenti delle pareti sono in piastrelle di ceramica del tipo a mosaico. Oltre ai pezzi sanitari il w.c. è dotato di doccia con ante a battente in vetro.



**Confini:** L'appartamento confina su tre lati con spazio di pertinenza dell'edificio e con il quarto lato con altro fabbricato di proprietà di terzi.

**Occupazione dell'immobile:**

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Per ciò che riguarda lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico del debitore esecutato, gli atti di causa producono solo la certificazione delle trascrizioni contro a partire dal 28/12/1996 fino al 20/12/2005. Lo scrivente provvederà a depositare l'ispezione ordinaria riguardante il periodo successivo, riferito all'immobile pignorato, non appena sarà rilasciato dal competente Ufficio.

### **CRITERI DI VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO**

Data la peculiarità dell'immobile oggetto di stima e considerato che l'unità immobiliare risulta indipendente dalle altre comprese nell'intero fabbricato, si ritiene opportuno formare un unico lotto. Si è ricercato il più probabile valore di mercato trattandosi, di immobile le cui caratteristiche costruttive e di ubicazione hanno permesso comparazioni con altri beni simili costruiti nello stesso periodo ed identificando i prezzi attuali di libero scambio nelle contrattazioni di compravendita di recente utilizzazione e valutando tutti quei fattori da portare in detrazione al valore ordinario, dovuti alla richiesta di concessione in sanatoria dell'opera non autorizzata, ma per la quale non sussistono motivi ostativi all'acquisizione della detta concessione. Ciò è stato possibile grazie a contatti con mediatori ed imprenditori del Comune di Ribera.

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine (pareti limitrofi al vano scala), nonché dei tramezzi interni, per il 25% dei balconi scoperti ed il 35% dei balconi coperti (chiusi su tre lati), la superficie commerciale complessiva dell'abitazione è di **mq. 257,36**, di cui mq.231,30 di superficie lorda, mq.11,70 di balconi scoperti e mq.14,36 di balconi coperti. Tenuto conto che ci troviamo davanti ad un'abitazione sita nel Comune di Ribera, avente categoria catastale A/2 e considerata l'epoca di costruzione dell'edificio, si può desumere che per le abitazioni simili a quella in esame il prezzo medio di mercato, rilevato sul posto da indagini dirette, è di €. 600,00 al metro quadrato. Tale valore andrà in seguito aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima e della zona su cui essa insiste.

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

Considerato che:

- la zona ove è situato l'edificio in esame è posta a poche centinaia di metri dal centro di maggiore importanza sia dal punto di vista commerciale che residenziale e sociale;
  - la zona in esame è dotata della necessaria urbanizzazione primaria;
  - nella zona predetta non vi sono elementi estetici predominanti;
  - che non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo;
  - che non sono presenti parchi o aree verdi di una certa grandezza nei dintorni dell'edificio;
  - che le larghezze degli spazi pubblici, su cui si affaccia il fabbricato, permettono la possibilità di parcheggiare nei pressi dell'abitazione;
- per quanto sopra esposto valutando i coefficienti correttivi si ottiene un **coefficiente globale della zona pari a 1,05.**

**DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO OVE E' UBICATA L'UNITA'  
IMMOBILIARE**

Nell'edificio che accoglie le unità immobiliari trattate, sono presenti i seguenti impianti: elettrico, idrico, gas, telefonico, citofonico, ascensore. Non vi sono altre dotazioni funzionali (palestra, relax ecc.). Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio sono da considerarsi buoni. Il vano scala ha dimensioni adeguate con ottime rifiniture ed il portone esterno è di discreto valore estetico. La composizione architettonica generale dell'edificio non è particolarmente significativa.

**Il coefficiente globale dell'edificio può assumersi pari a 1,15.**

**DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale ed il ricambio del volume di aria dell'alloggio risulta totalmente conforme alle esigenze abitative. La dimensione dei vani è adeguata alle esigenze di vivibilità, così come la disposizione che presenta la diversificazione delle due zone in giorno e notte. I servizi igienici risultano dotati dei necessari sanitari. Lo sviluppo perimetrale delle pareti della cucina è buona e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali. Le due porte di ingresso all'appartamento, le tinteggiature delle pareti, la piastrellatura dei pavimenti, i rivestimenti delle pareti del servizio

igienico e della cucina, la rubinetteria dei sanitari, gli infissi esterni e le porte interne sono di buona qualità e forma. L'alloggio è in ottime condizioni di manutenzione, senza tracce evidenti di dissesti o lesioni.

L'abitazione si affaccia su due spazi pubblici: la via Nenni e la stradella di accesso al fabbricato che danno respiro e senso di apertura all'immobile date le buone dimensioni degli spazi stessi. Il **coefficiente complessivo dell'unità immobiliare è pari a 1,20**. La superficie commerciale di tale unità è di mq. 257,36.

### **CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO**

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio ed all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro otteniamo un **coefficiente correttivo complessivo di 1,45**.

### **CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI PIANO PRIMO**

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 600 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al paragrafo precedente, il valore unitario corretto per l'abitazione di piano primo è di:

$$€ 600 \times 1,45 \times 257,36 = \mathbf{€ 223.903,20}$$

Si allega alla presente relazione la seguente documentazione:

- verbale di sopralluogo;
- grafici (aerofotogrammetria, estratto PRG, piante dell'immobile);
- copia concessione edilizia;
- copia pianta catastale;
- copia planimetria catastale del lotto;
- visura catastale;
- copia documentazione sanatoria;
- scheda riepilogativa.

Sciacca lì

Il Tecnico  
Arch. Giuseppe Cacciatore

**TRIBUNALE DI SCIACCA  
(ESECUZIONI IMMOBILIARI)**

**Procedimento esecutivo n°35/05 R. Es. Imm.  
promosso da**

**Contro**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. CIULLA**

**Debitore esecutato:**

Cognome:  Nome:

Nata a:  il

Residente in: **Ribera** via: **Nenni n°6**

C.F.

**SCHEDA RIEPILOGATIVA**

### Bene oggetto dell'esecuzione immobiliare

Trattasi di un appartamento di civile abitazione che si sviluppa su un unico livello, posto al primo piano di un fabbricato sito in Ribera, via Pietro Nenni n°6. L'intero edificio, di cui l'unità trattata ne fa parte, è costituito da una struttura portante in cemento armato. Una scala, interna alla sagoma dell'edificio e dotata di ascensore, serve i piani superiori. I gradini sono rivestiti sia in alzata che in pedata in marmo rosa e la ringhiera di protezione è totalmente in legno.

L'appartamento di primo piano è composto da una zona di rappresentanza costituita da un ampio ingresso-soggiorno, una cucina abitabile con zona cottura e spazio riservato al pranzo, quattro camere da letto, un bagno, un doppio servizio ed una lavanderia, oltre agli spazi serventi formati da un unico. Gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento sono sotto traccia. Gli infissi sia interni che esterni sono in legno, di buona fattura con aperture esterne del tipo a persiana.

Tutti gli ambienti sono dotati di aperture finestrate che assicurano una buona illuminazione e ricambio del volume di aria.

L'altezza utile interna dell'appartamento è di ml. 2,87 e lo stesso risulta definito in ogni parte con rifiniture di ottima qualità come in seguito descritto.

L'appartamento è ben disimpegnato con due distinte zone: quella giorno che comprende il soggiorno, la cucina, il bagno e la lavanderia; la zona notte accoglie le quattro camere da letto ed il w.c.

L'abitazione si affaccia su due spazi pubblici: la via Nenni e la stradella di accesso al fabbricato che danno respiro e senso di apertura all'immobile date le buone dimensioni degli spazi stessi. La superficie commerciale di tale unità è di mq. 257,36. Dal punto di **vista catastale** l'appartamento di primo piano risulta intestato alla sig.ra [ ] con quota proprietaria di 1000/1000, censito al **foglio di mappa n°21 particella n°2907 subalterno 4**, con i seguenti dati di classamento: zona censuaria unica, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 3, consistenza di 9,5 vani e rendita di €. 588,76.

**Confini:** L'appartamento confina su tre lati con spazio di pertinenza dell'edificio e con il quarto lato con altro fabbricato di proprietà di terzi.

Per ciò che concerne la **proprietà dell'immobile** trattato, per lo stesso ne ha avuto titolo il Sig. [ ] fino al 28/12/1996, data in cui veniva presentata istanza di successione in morte del proprietario a cui subentravano, nella qualità di eredi, la moglie [ ], nata a [ ] il [ ] (proprietaria per 333/1000), il figlio [ ], nato a [ ] il [ ] (proprietario per 222/1000), il figlio [ ], nato a [ ] il [ ] (proprietario per 222/1000) e la figlia [ ], nata a [ ] il [ ] (proprietaria per 222/1000).

Gli eredi mantenevano le predette quote proprietarie fino al 14/10/1998, giorno in cui veniva rogato l'**atto notarile di divisione rep. n°99903 presso il Notaio Dott. Maniscalco Giuseppe di Palermo**. Con questo rogito l'appartamento di primo piano

passava in piena proprietà, per 1000/1000 alla Sig.ra , che ad oggi  
ne mantiene il pieno titolo.



VALORE A BASE D'ASTA: = **€. 223.903,20**  
(duecentoventitremilanovecentotre,20)



Sciacca li

Il Tecnico

