



**TRIBUNALE DI SIACCA**

***Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio***

*Procedimento N. 45/2019 R.G.Es*

*Giudice: Dott. Valentina Del Rio*

*CTU: Arch. Domenico Scirica*



Domenico Scirica  
Architetto

L'Ill.mo Signor Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di Sciacca, con provvedimento del 03.03.2020, la S.V.I. ha nominato il sottoscritto quale C.T.U. nel procedimento civile di cui in oggetto, nomina accettata in uno al giuramento di rito prestato dallo scrivente alla sua presenza in data 11.03.2020.

I quesiti formulati dalla S.V.I. e contenuti nel Verbale di Udienza di cui sopra sono descritti di seguito con le relative soluzioni:

Premessa.

Allo stato attuale per espletare l'incarico conferitomi previo avviso di sopralluogo del 07.09.2020 si è recato in data 21.09.2020 in Partanna (TP) in via Simone Favara, 2 presso l'immobile oggetto del procedimento, congiuntamente al nominato custode Giudiziario Avv. Carmela Santangelo, In tale data non è stato possibile effettuare il sopralluogo per la mancata presentazione della parte esecutata, successivamente con rinnovato preavviso di sopralluogo del 22.09.2020 in data 02.10.2020 è stato effettuato il sopralluogo del bene oggetto del procedimento congiuntamente al Custode Giudiziario, l'accesso è stato effettuato in presenza dell'avv. Giannilivigni Ferdinando in rappresentanza della parte esecutata.

Dal sopralluogo sono emerse sin da subito delle difformità in quanto non si è riuscito ad identificare il bene riportato nella planimetria catastale dell'immobile pignorato.

Successivamente in data 15/10/2021 è stata avanzata dal sottoscritto una richiesta di accesso alla documentazione dell'immobile interessato presso il comune di Partanna, ed in successive riprese ha cercato di risalire alle difformità presenti sull'immobile.

L'immobile per intero risulta realizzato con :

- Concessione di ricostruzione del 09.10.1990 n. 127/90 pratica edilizia n. 02091/0/178 con relativa autorizzazione di abitabilità del 15.09.1992
- Concessione edilizia in sanatoria n. 55/2006/San del 17.05.2006 prat. edilizia n. 75/724/San (Per l'ampliamento relativo alla realizzazione di un locale ammezzato, la realizzazione di un locale adibito a piscina e dal cambio di destinazione d'uso del piano terra da autorimessa-magazzino a centro medico) da tale concessione varia il sub n.4 originario del sub 14 dalla quale deriva il sub n. 18 oggetto del procedimento. (come si evince dalla visura storica del sub 18)  
Con relativa autorizzazione di abitabilità n. 3589 del 08.03.2007 (precisando che tale abitabilità si riferisce al sub 4-5 di cui il sub 4 risulta soppresso già a far data del 01.12.2006 come si evince dalla visura storica del sub 4)
- Concessione edilizia n. 70/2007 prat. n. 6430 del 26.06.2007 (per il frazionamento, fusione, diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso da civile abitazione e s.n.r a centro medico da destinare a presidio ambulatoriale di recupero e riabilitazione funzionale del fabbricato sito in via Favara, 2 f. 35 part. IIa 2387/sub 6-9-10-15-16-17-18)  
Tale concessione ha di fatto generato una nuova distribuzione come da planimetrie allegate, il cui aggiornamento catastale non è stato effettuato, risultando ancora nelle planimetrie catastali attuali del sub n. 18 una condizione non più esistente.

Pertanto in risposta :

#### **Quesito n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

In merito al primo profilo dei diritti reali la parte esecutata ha la piena proprietà così come indicato nell'atto di pignoramento che corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di divisione del 17.04.2007.

In merito al secondo profilo dei beni pignorati, i dati identificativi dell'oggetto di pignoramento corrispondono a quelli presenti agli atti del catasto fabbricati del comune di Partanna alla data del pignoramento e in particolare al foglio di mappa n. 35 part. IIa 2387, sub. 18 cat. A/10 classe n. 1 consistenza 2,5 vani, superficie catastale 43 mq rendita € 387,34 via Simone Favara, 2 piano T-1. L'unità immobiliare presente in catasto è



Domenico Scirica  
Architetto

situata all'interno di un edificio a corte che confina a sud con la via calata fimi ad ovest con la via Favara a nord con piazza russo e ad est con le part.lla 1376 -1392 – 2832.

Ciò nonostante ci si ritrova in una casistica dove anche se la variazione catastale non è stata mai effettuata di fatto lo stato dei luoghi è stato autorizzato con concessione edilizia che ha generato modifica e fusione. Tale modifica infatti ha generato nuovi ambienti, nel quale il sub 18 è stato inglobato, inoltre essendo stata eliminata la scala di collegamento tra il piano terra e l'ammezzato è stato interrotto il collegamento tra i piani.

**Quesito n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

Il lotto oggetto del procedimento consiste in una parte del piano terra e dell'ammezzato di un immobile con tipologia a corte a sito in via Favara,2, dalla quale si accede alla corte interna dove prospetta il bene pignorato. Il suddetto immobile presenta i seguenti beni comuni non censibili

Sub 12-20 che fanno riferimento alla corte interna ed il sub 19 ubicato a nord consistente in area scoperta.

- La zona del sub 18 oggi è stata inglobata nella variazione scaturita dalla Concessione edilizia n.70/2007 prat.n.6430 del 26.06.2007 (per il frazionamento,fusione, diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso da civile abitazione e s.n.r a centro medico da destinare a presidio ambulatoriale di recupero e riabilitazione funzionale del fabbricato sito in via Favara,2 f.35 part.lla 2387/sub 6-9-10-15-16-17-18) Con tale variazione è stata abolita una preesistente scala che permetteva la comunicazione tra i due ambienti della stessa unità, piano terra ed ammezzato. Sia il piano terra che il piano ammezzato presentano gli infissi esterni in legno e vetro, una pavimentazione in ceramica ed il solaio controsoffittato con ubicati all'interno gli impianti per la climatizzazione.(impianti non autonomi ma facente parte dell'impianto del centro di riabilitazione). Le condizioni generali degli ambienti sono buone, anche se necessitano di manutenzione ordinaria. L'altezza utile all'interno degli ambienti risulta inferiore ai mt.2,40. Gli impianti sia elettrico che di condizionamento non sono autonomi ma facenti parte dell'impianto del centro di riabilitazione.

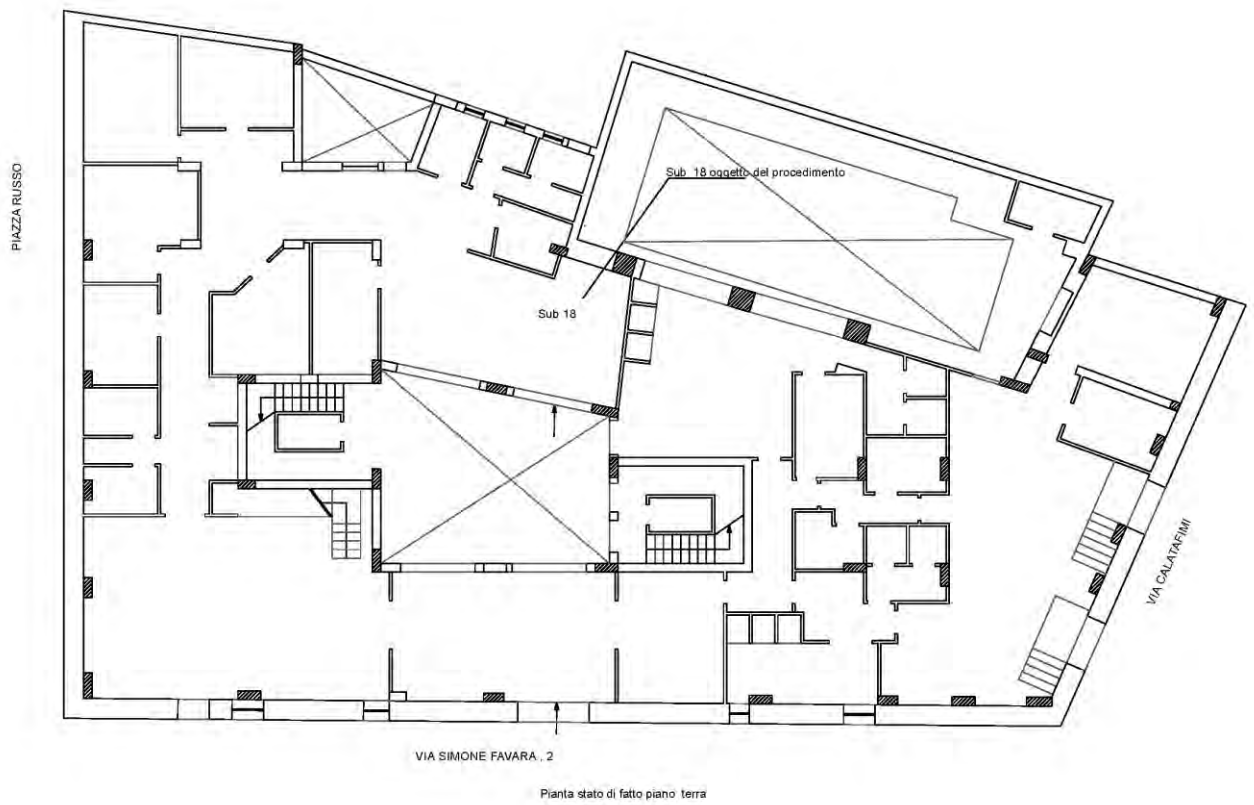
L' area in oggetto non è interessata da impianto idrico.

Avendo effettuato la visura al catasto energetico della regione Sicilia , non risulta nessun APE nell'archivio elettronico del catasto energetico dei fabbricati.

In merito alla superficie del bene, questa non è identificabile in quanto a seguito della suddetta modifica in concessione,il bene pignorato fa parte di sia al piano terra che al piano ammezzato di ambienti ampliati. Pertanto si fa riferimento ad una superficie di 43mq come indicato nella planimetria del catasto fabbricati.



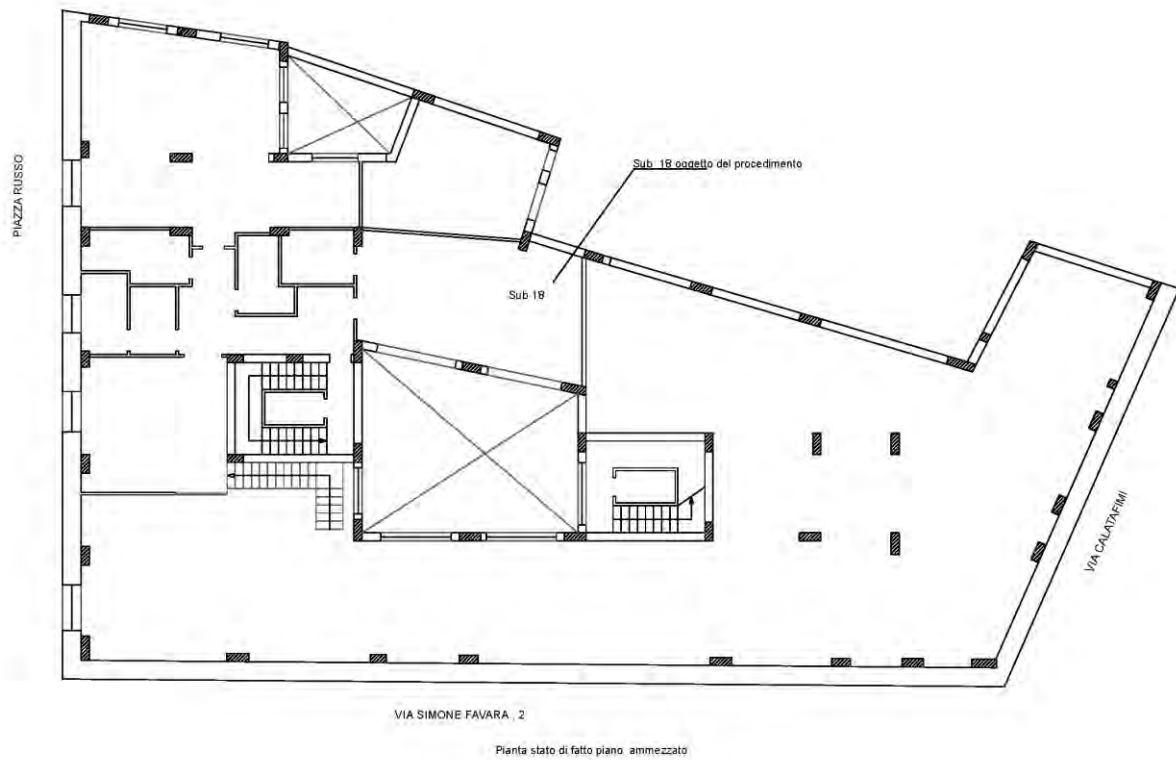
Domenico Scirica  
Architetto



Pianta piano terra stato di fatto



Domenico Scirica  
Architetto



Pianta piano ammezzato stato di fatto



Foto 1) Via Favara, 2

Domenico Scirica  
Architetto



Foto 2) Via Favara, 2



Foto 3) corte interna



Domenico Scirica  
Architetto

Foto 4) piano terra

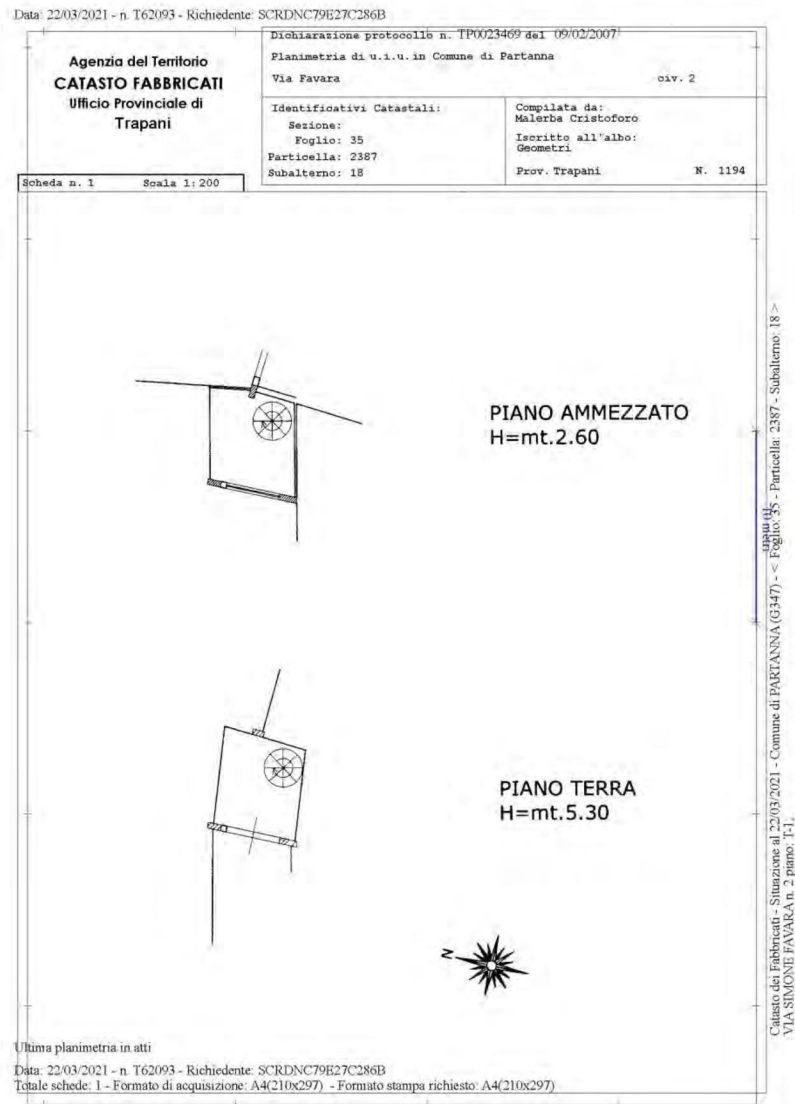


Foto 5) piano ammezzato

**Quesito n.3: procedere identificazione catastale del bene pignorato.**

Il bene pignorato è identificato al catasto fabbricati del comune di Partanna alla data del pignoramento e in particolare al foglio di mappa n. 35 part.IIIa 2387, sub. 18 cat. A/10 classe n.1 consistenza 2,5 vani, superficie catastale 43 mq rendita € 387,34 via Simone Favara, 2 piano T-1. Dati che corrispondono con quelli identificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Per tale bene è stato acquisito l'estratto di mappa della particella 2387, la planimetria catastale e le visure storiche del sub 4 sub originario e sub 18.

In merito alla situazione reale dei luoghi si hanno delle difformità con la planimetria castale in quanto l'edificio ha subito modifiche autorizzate con Concessione edilizia n.70/2007 prat.n.6430 del 26.06.2007 (per il frazionamento,fusione, diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso da civile abitazione e s.n.r a centro medico da destinare a presidio ambulatoriale di recupero e riabilitazione funzionale del fabbricato sito in via Favara,2 f.35 part.IIa 2387/sub 6-9-10-15-16-17-18) E per la quale non si è dato seguito alla denuncia di variazione catastale.  
Di seguito si riportano le planimetrie dello stato di fatto con indicata la planimetria catastale riferita all'atto di pignoramenti.

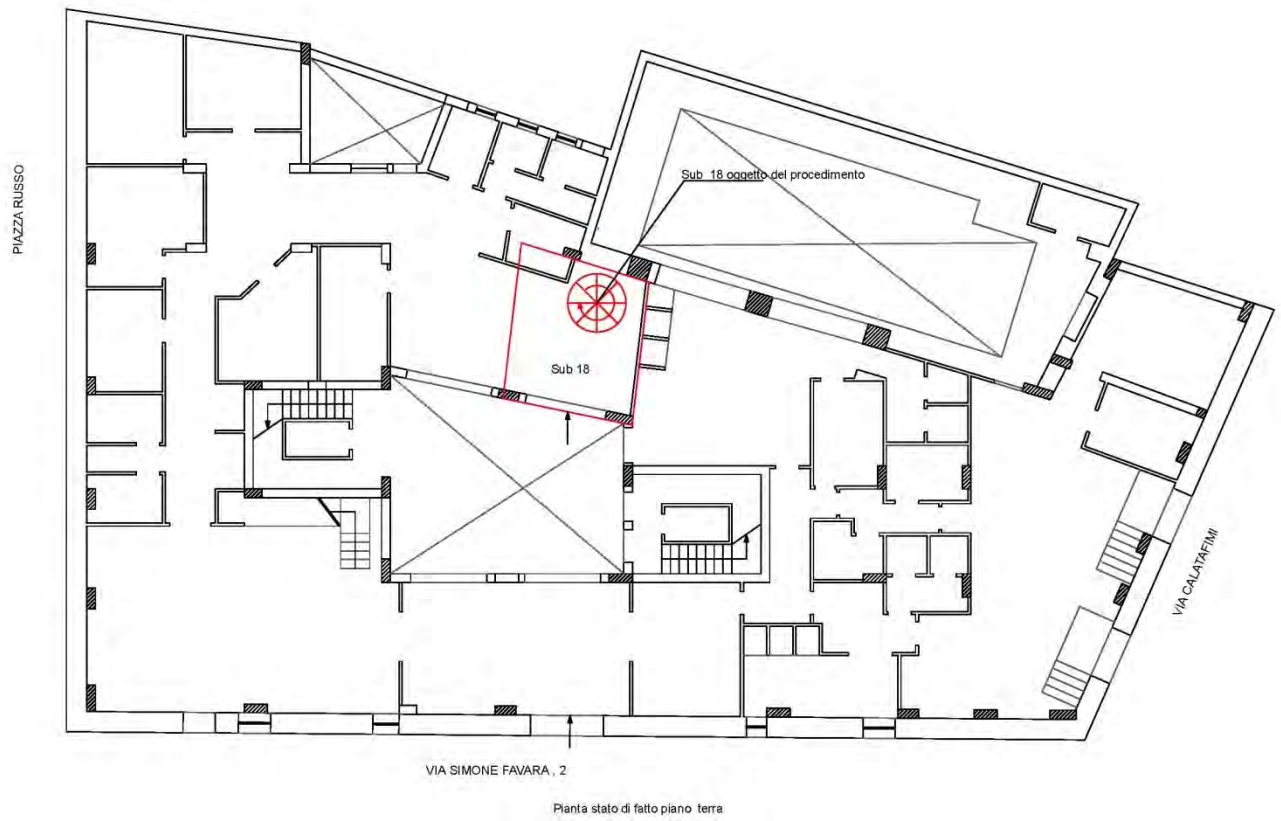


nt

Planimetria catastale sub 18.



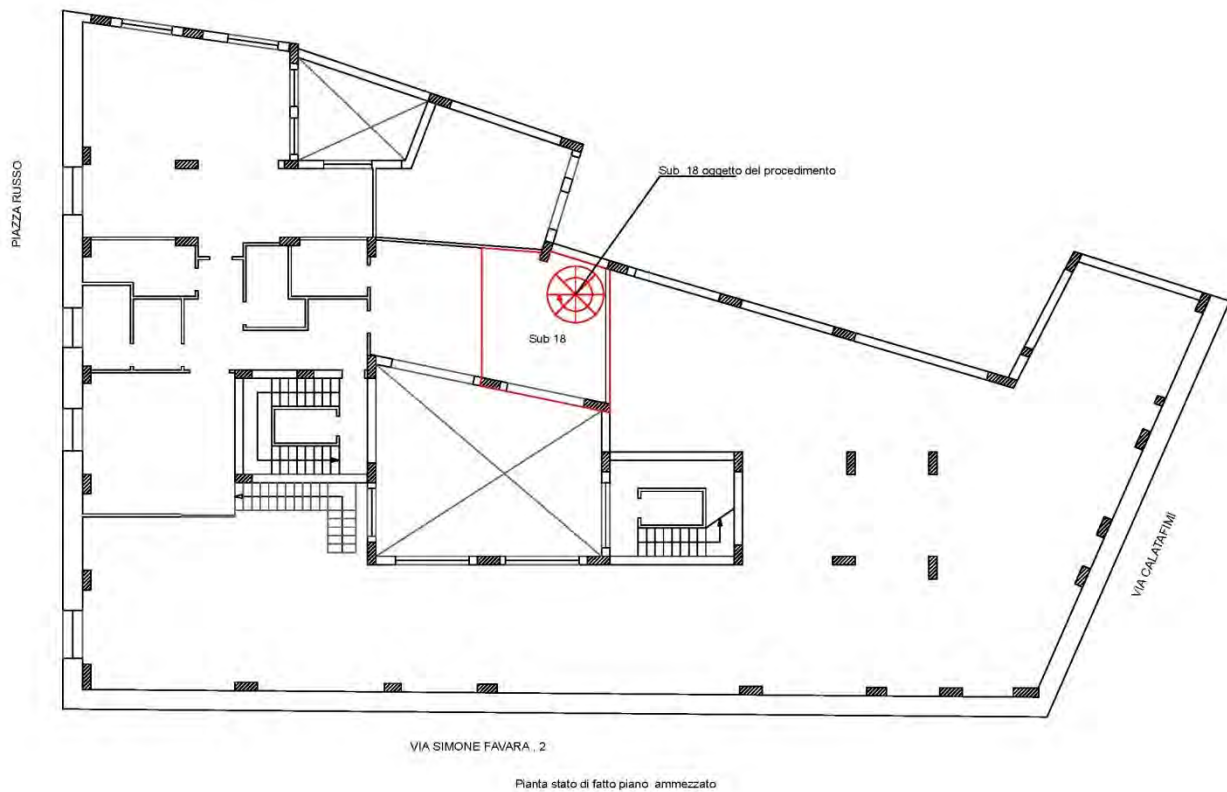
Domenico Scirica  
Architetto



Pianta piano terra stato di fatto con inserita planimetria catastale



Domenico Scirica  
Architetto



Pianta piano ammezzato stato di fatto con inserita planimetria catastale

Tali difformità comunque autorizzate necessitano della denuncia della variazione catastale, di un successivo provvedimento autorizzativo per il frazionamento delle unità interessate dal pignoramento e la successiva variazione catastale che porterebbe ad una situazione equivalente alla planimetria catastale ad oggi agli atti. Indicativamente per i costi della denuncia di variazione catastale si prevede una spesa di euro 500,00 oltre i dovuti versamenti 50,00 oltre dovute sanzioni per la mancata variazione entro trenta giorni dalla fine dei lavori, successivamente va presentata una scia per il frazionamento del nuovo sub inerente il procedimento per la quale va prevista una spesa euro 1.800,00 oltre ai diritti di segreteria euro 26,00 ed istruttoria euro 50,00 infine occorre prevedere la spesa per la nuova variazione per euro 500,00 oltre i dovuti versamenti 50,00.

inoltre per la spesa dei lavori occorrerà, demolire alcuni tramezzi realizzati che ricadono ad oggi nella porzione pignorata e parte del solaio, al fine di installare una nuova scala autoportante e permettere l'accesso al piano ammezzato, realizzare i tramezzi che delimiteranno la nuova unità per la superficie catastale pignorata per un totale di euro 8.108,49 come dedotto dal computo metrico in funzione del Prezzario regionale della regione Sicilia 2020 in allegato.

Tutte le spese possono essere quantificate in euro 11.034,49

**Quesito n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico- descrittivo del lotto.**

#### **LOTTO UNICO :**

**Piena proprietà di magazzino ubicato all'interno di un immobile sito alla via Favara n. 2 piano terra e ammezzato, confina con altre unità immobiliari su tre lati e si affaccia su una corte interna;**



Domenico Scirica  
Architetto

**è riportato in catasto nel C.F del comune di Partanna al foglio n. 35 particella 2387 sub 18 ;**(il numero del sub cambierà in seguito alla nuova variazione catastale),  
il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale;  
vi è concessione edilizia n.70/2007 prat.n.6430 del 26.06.2007 va variato al fine di delimitare e ripristinare lo spazio oggetto della vendita.  
Prezzo Base Euro: **19.863,60**

**Quesito n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Atto di divisione rogato dal notaio Filippo Palermo in data 17 Aprile 2007 e trascritto presso i RR.II di Trapani il 24 Maggio 2007 ai numeri 15106/101431.  
Menfi , lì 24.03.2021

**Quesito n.6: verificare la regolarità urbanistica del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

- L'immobile è stato realizzato con Concessione di ricostruzione del 09.10.1990 n. 127/90 pratica edilizia n. 02091/0/178 con relativa autorizzazione di abitabilità del 15.09.1992 (allegato)
- Concessione edilizia in sanatoria n. 55/2006/San del 17.05.2006 prat. edilizia n.75/724/San (Per l'ampliamento relativo alla realizzazione di un locale ammezzato, la realizzazione di un locale adibito a piscina e dal cambio di destinazione d'uso del piano terra da autorimessa-magazzino a centro medico) da tale concessione varia il sub n.4 originario del sub 14 dalla quale deriva il sub n. 18 oggetto del procedimento. (come si evince dalla visura storica del sub 18)  
Con relativa autorizzazione di abitabilità n.3589 del 08.03.2007 (precisando che tale abitabilità si riferisce al sub 4-5 di cui il sub 4 risulta soppresso già a far data del 01.12.2006 come si evince dalla visura storica del sub 4) (allegato)
- Concessione edilizia n.70/2007 prat.n.6430 del 26.06.2007 (per il frazionamento, fusione, diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso da civile abitazione e s.n.r a centro medico da destinare a presidio ambulatoriale di recupero e riabilitazione funzionale del fabbricato sito in via Favara, 2 f.35 part.lla 2387/sub 6-9-10-15-16-17-18) (allegato)

**Quesito n7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

Alla data di sopralluogo l'immobile non risulta occupato né dal debitore esecutato né da soggetti terzi.

**Quesito n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Sul bene pignorato non gravano vincoli esterni al presente provvedimento

**Quesito n.9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

**Quesito n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Dalle effettuate ricerche non risulta gravato da altri pesi o oneri.

**Quesito n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Le spese di gestione non sono al momento quantificabili trattandosi di un'area il sub 18 inglobata ad oggi in una nuova distribuzione a seguito di concessione edilizia di cui la variazione catastale non è stata denunciata al catasto fabbricati del comune di Partanna.



**Quesito n.12: procedere alla valutazione dei beni.****Premessa:**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Partanna in via Favara n.2, ed è posto al piano terra ed al piano ammezzato; è censito al N.C.E.U. del Comune di Partanna al foglio. n.35 part. 2387 sub. 18, cat. A/10. Tale edificio a seguito del sopralluogo risulta essere rifinito, in ogni sua parte, all'interno comunque sono state rilevate delle difformità tra la situazione reale dei luoghi con la planimetria castale in quanto l'edificio ha subito modifiche autorizzate con Concessione edilizia n.70/2007 prat.n.6430 del 26.06.2007 (per il frazionamento, fusione, diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso da civile abitazione e s.n.r a centro medico da destinare a presidio ambulatoriale di recupero e riabilitazione funzionale del fabbricato sito in via Favara, 2 f.35 part.lla 2387/sub 6-9-10-15-16-17-18) E per la quale non si è dato seguito alla denuncia di variazione catastale.

Pertanto la stima è effettuata supponendo la ricostituzione del bene pignorato come indicato al quesito n.3 della presente relazione.

**Immobile A – Criteri di valutazione:**

- Superficie commerciale = mq. 43,00;
- Valore di mercato in base alla zona urbanistica = €. 850/mq.
- Determinazione del valore medio di mercato = € 642,60/mq
- Valutazione con metodo sintetico ed analitico in base alla superficie commerciale ed al prezzo di Mercato = €. 32.736,40.
- Costo la ricostituzione del bene pignorato come indicato al quesito n.3 della presente relazione  
Come da computo metrico prezzario regionale 2020 €. 6.956,17  
Oltre ai costi per variazioni catastali e frazionamento per €.2.076,00  
In totale €.9.032,17
- Costi per redazione Ape e variazione catastale docfa €. 300,00
- Valore finale = **€.32.736,40** - €. 9.032,17 - €. 300,00 = € 23.404,23 – 3.510,63 decurtazione del 15% = **€. 19.863,60**
- 

**Relazione di stima lotto n° 1:**

immobile A – fabbricato sito nel Comune di Partanna (AG), in via Selinunte, 65 posto al piano terra, ed accessibile dalla suddetta strada. Confinante a nord con il vicolo Zappalà, ad est con la via Selinunte, a sud con la part.lla 2797, ricadente nella Zona Territoriale Omogenea "A" – del vigente P.R.G. come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Partanna (All. n. 14), composto da quattro vani oltre ai servizi, il tutto riportato in visura al foglio di mappa n° 35, particella n° 1219 sub 9, categoria C/1, e nell'estratto di mappa al foglio n. 88 part.1219.

Tale immobile posto al piano terra è completamente rifinito, ed ha una superficie commerciale di mq. 136,37.

**Stima del valore di mercato dell' immobile**

Aspetto economico del bene



Domenico Scirica  
Architetto

È principio fondamentale della dottrina estimativa che un bene economico ha valori diversi a seconda del motivo della stima, il principio della dipendenza della stima dallo scopo; ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi secondo il criterio o aspetto economico, che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. L'aspetto economico più idoneo è certamente il valore di mercato del bene, ossia, il valore che detto bene assume nel mercato.

Il valore di mercato di un bene non ha nulla a che vedere con il suo costo di costruzione, (o di ricostruzione); a meno che esso non coincida per motivi economici in entità con essi; uguaglianza, in quel caso, puramente quantitativa ma non qualitativa. Il criterio che si basa sulla determinazione del valore di mercato risponde ad un giudizio di equivalenza tra il bene in esame ed una quantità di moneta.

Un'altra osservazione, riguardo quanto detto sopra, è che quasi mai unità immobiliari componenti un edificio oppure appartamenti ad edifici simili, pur potendo avere lo stesso costo di costruzione, hanno il medesimo prezzo di mercato.

Una stima deve essere oggettiva il più possibile, riferita all'attualità, non influenzata dall'opinione di chi la effettua. Conseguentemente viene effettuata in condizioni di ordinarietà. La stima, inoltre, è una previsione. Facendo riferimento a dati storici, cioè a dati rilevati nel passato, costruisce un'ipotesi su un valore da determinare. Il suo carattere è limitato nel tempo e nello spazio.

Esistono numerose procedure di stima, ma si basano tutte sull'effettuazione di confronti. Si potrebbe quindi affermare che tutte le procedure di stima applicano una sola metodologia, che è quella del confronto. Si possono confrontare facilmente solo beni simili.

#### *Determinazione del prezzo medio di mercato dell'immobile*

Dopo un'approfondita indagine, il sottoscritto ha stabilito un prezzo di mercato per tipo di immobile, riferito alla zona su cui insiste ottenuto da una comparazione dei dati forniti: dalle compravendite immobiliari, dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), dalle agenzie operanti sul territorio (CREDIMM di Sciacca, FRIMM di Sciacca, AGENZIA IMMOBILIARE DIECIDUE di Sciacca), dai mediatori locali, dagli annunci privati inseriti nei siti web della rete internet, garantendo l'omogeneità delle osservazioni. Si è stabilito un valore di mercato medio pari a €/mq 850.

#### *(a) Metodo di stima*

La procedura adottata si basa sulla determinazione del valore venale o valore di mercato. In particolare, si procede con la determinazione del prezzo di mercato con due metodi distinti e mediando, poi, i risultati omogenei.

#### *(b) Metodo analitico;*

#### *(c) Metodo sintetico*

Il primo metodo consiste nella determinazione del valore di mercato tenendo conto di parametri importanti che condizionano il prezzo e si traducono in opportuni coefficienti correttivi che pesano opportunamente le superfici dell'unità immobiliare - stima per punti di merito e superfici ragguagliate.

Si opera una prima correzione che può amplificare o diminuire il prezzo medio di mercato per mq, attribuendo ad ogni bene da stimare, un giusto peso, si considerano quindi alcuni parametri:



Domenico Scirica  
Architetto

- La Tipologia;
- La posizione;
- I caratteri tecnologici;
- La panoramicità e l'orientamento;
- I caratteri ambientali;
- L'obsolescenza fisica;
- L'età;

Di seguito lo scrivente riporta le tabelle con rappresentati i punti di merito da attribuire per ogni parametro considerato.

| Tipologia            |      |                     |      |
|----------------------|------|---------------------|------|
| villa                | 2,00 | Fabbricato popolare | 0,8  |
| Fabbricato civile    | 1,25 | Fabbricato rurale   | 0,7  |
| Fabbricato economico | 1,05 | villino             | 1,40 |

| Panoramicità, orientamento |      |
|----------------------------|------|
| ottima                     | 1,00 |
| media                      | 0,95 |
| scadente                   | 0,90 |

| Obsolescenza fisica |      |
|---------------------|------|
| normale             | 1,00 |
| mediocre            | 0,80 |
| scadente            | 0,60 |

| Caratteri ambientali |      |
|----------------------|------|
| ottimi               | 1,05 |
| buoni                | 1,00 |
| mediocri             | 0,95 |
| scadenti             | 0,90 |

| Età              |      |
|------------------|------|
| 5 anni           | 1,00 |
| Tra 6 e 20 anni  | 0,90 |
| Tra 20 e 50 anni | 0,80 |
| Oltre 50 anni    | 0,70 |

| Caratteri tecnologici |      |
|-----------------------|------|
| ottimi                | 1,00 |
| buoni                 | 0,90 |
| mediocri              | 0,80 |
| scadenti              | 0,70 |

| Posizione      |      |
|----------------|------|
| Periferia      | 1,00 |
| semiperiferia  | 1,20 |
| centro         | 1,40 |
| Zona degradata | 0,90 |

**Tabella 0-1 Esempi di punti di merito**

Si considera il diverso peso che hanno nella valutazione le superfici balconate, terrazzate, i portici, l'autorimessa etc. attraverso i coefficienti di ponderazione riportati nella seguente tabella che sono i più corretti a giudizio ormai di tutti i più



esperti tecnici estimatori. Moltiplicando la superficie relativa per il corrispondente coefficiente e sommando tutti i contributi otteniamo la superficie netta calpestabile.

| superfici                 | coeff. |
|---------------------------|--------|
| vani ed accessori diretti | 1      |
| balconi                   | 0,25   |
| Terrazzo                  | 0,15   |
| portico                   | 0,1    |
| cantina                   | 0,25   |
| Vano scala                | 0,25   |
| autorimessa               | 0,50   |

Tabella 0-2 Coefficienti di ponderazione

Noto il prezzo medio del mercato, il valore di mercato corretto si determina con le seguenti relazioni:

$$V_c = V_m \times (K_1 \times K_2 \times \dots \times K_m),$$

$$V = V_c \times \sum_{j=1}^n c_j S_j ;$$

- $K_i$  sono i coefficienti correttivi del prezzo del bene;
- $V_c$  è il valore corretto attraverso i coefficienti;
- $S_j$  sono le superfici dell'immobile;
- $C_j$  sono i coefficienti di ponderazione;
- $V$  è il valore di mercato del bene oggetto di stima;

#### (B) Metodo analitico

Il secondo metodo, quello analitico, perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario del bene in esame. Nel metodo analitico il valore di mercato è determinato come segue:

$$V = \frac{R - (m + i + p)}{r} - S ;$$

in cui:



- V = valore cercato;
- r = saggio di interesse;
- R = reddito annuo lordo;
- m = spese di manutenzione;
- i = imposte e canoni;
- p = perdite di fitto;
- S = spese;

Lo scrivente considera l'ammontare complessivo di tutte le imposte, le spese, i canoni e le perdite di fitto come una detrazione "D" pari al 40% del Valore annuo, pertanto:

$$V = \frac{R - D}{r};$$

(d) Media fra i risultati

Noti i due valori, che possiamo chiamare V1 e V2, li mediamo ed otteniamo il valore cercato:

$$V = \frac{V_1 + V_2}{2};$$

(e) Calcolo del valore di mercato dell'immobile

Ai fini della determinazione del prezzo di mercato corretto in €/mq il sottoscritto ha scelto i coefficienti di correzione rappresentativi del fabbricato di via Michelangelo rappresentati nella sottostante tabella:

| caratteristiche      | coeff. |
|----------------------|--------|
| Panoramicità         | 0,90   |
| Obsolescenza fisica  | 1,00   |
| Caratteri ambientali | 1,00   |
| Tipologia            | 1,25   |
| Caratteri tecnici    | 0,70   |
| Posizione            | 1,20   |
| Età                  | 0,8    |

Tabella 0-3 Coefficienti di correzione del prezzo di mercato per il fabbricato

Pertanto il prezzo di mercato corretto è:

€/mq 850,00 x (0,90 x 1,00 x 1,00 x 1,25 x 0,70 x 1,20 x 0,80) = **€/mq 642,60;**

Valore di mercato = €/mq 642,60 x mq 43,00 (superficie lorda) = **€ 27.632,80;**

Fissato il valore medio di locazione mensile relativo agli immobili ubicati nella stessa zona e con caratteristiche simili pari a €/mq 4,50 , e il tasso di interesse pari a 0,036:

| Valore m. di locazione | Vaore loc. annuo | Detrazione 40% | Reddito netto | tasso | Valore di mercato  |
|------------------------|------------------|----------------|---------------|-------|--------------------|
| € 4,40                 | € 2.270,40       | € 908,16       | € 1.362,24    | 0,036 | <b>€ 37.840,00</b> |

**Il valore medio è quindi pari a: € 32.736,40**



Domenico Scirica  
Architetto

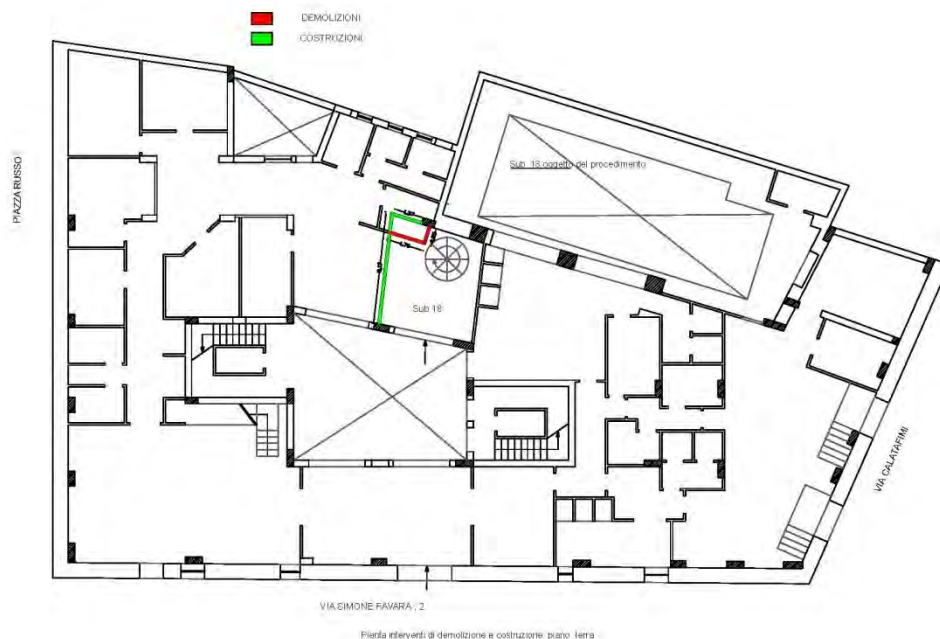
Tabella 0-4      Tabella di calcolo

Lo stato di fatto del bene risulta conforme alle planimetrie catastali ma conforme tranne lievi difformità interne al progetto realizzato in funzione della Concessione edilizia n.70/2007 prat.n.6430 del 26.06.2007 (per il frazionamento, fusione, diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso da civile abitazione e s.n.r a centro medico da destinare a presidio ambulatoriale di recupero e riabilitazione funzionale del fabbricato sito in via Favara, 2 f.35 part.IIIa 2387/sub 6-9-10-15-16-17-18)

E per la quale non si è dato seguito alla denuncia di variazione catastale.

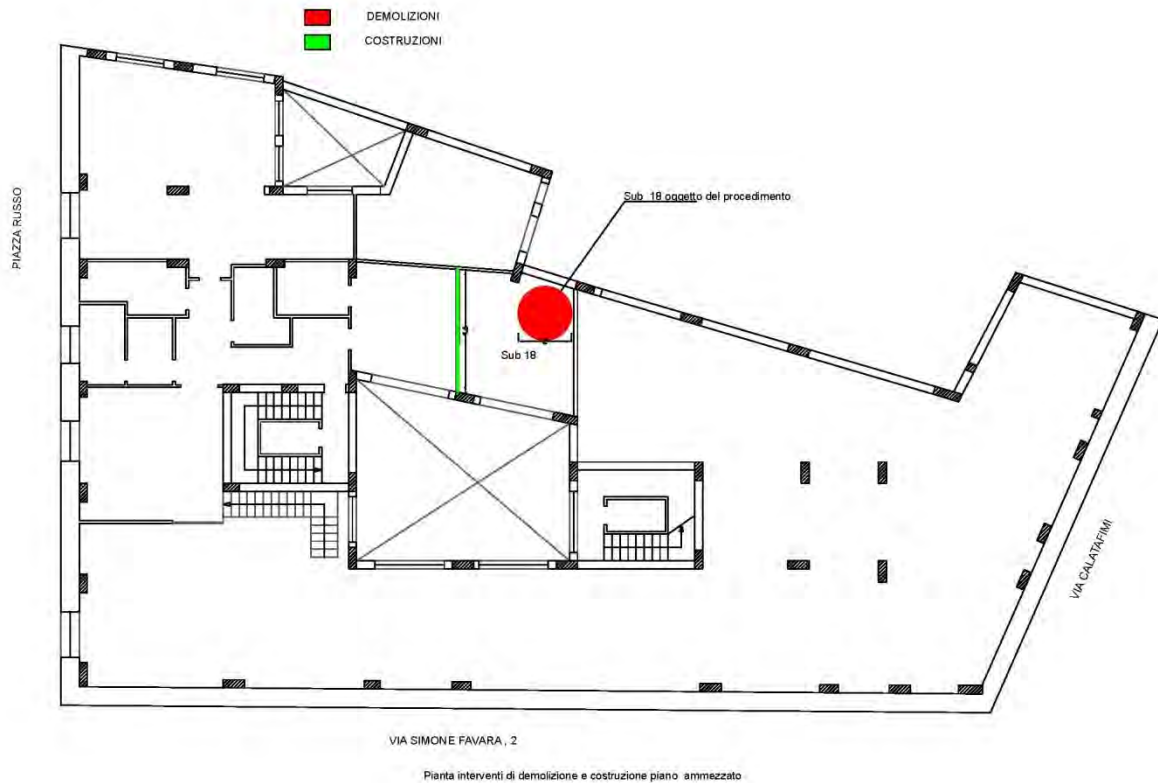
Pertanto le opere autorizzate necessitano della denuncia della variazione catastale, di un successivo provvedimento autorizzativo per il frazionamento delle unità interessate dal pignoramento e la successiva variazione catastale che porterebbe ad una situazione equivalente alla planimetria catastale ad oggi agli atti. Indicativamente i costi per la denuncia di variazione catastale si prevede una spesa di euro 500,00 oltre i dovuti versamenti 50,00 oltre dovute sanzioni per la mancata variazione entro trenta giorni dalla fine dei lavori, successivamente va presentata una scia per il frazionamento del nuovo sub inerente il procedimento per la quale va prevista una spesa euro 1.800,00 oltre ai diritti di segreteria euro 26,00 ed istruttoria euro 50,00 infine occorre prevedere la spesa per la nuova variazione per euro 500,00 oltre i dovuti versamenti 50,00.

Per la spesa dei lavori occorrerà demolire alcuni tramezzi realizzati che ricadono ad oggi nella porzione pignorata e parte del solaio al fine di installare una nuova scala autoportante e permettere l'accesso al piano ammezzato e realizzare i tramezzi che delimiteranno la nuova unità per la superficie catastale pignorata per un totale di euro 6.956,17 come dedotto dal computo metrico in funzione del Prezzario regionale della regione Sicilia 2020 in allegato.



Pianta piano terra con indicate le demolizioni e le costruzioni

Domenico Scirica  
Architetto



Pianta piano ammezzato con indicate le demolizioni e le costruzioni

Tutte le spese possono essere quantificate in euro 9.032,17

Il contesto del fabbricato è caratterizzato da una zona urbana, nella semi-periferia a sud del Comune di Partanna (TP).

Lo stato di possesso dell'immobile rivela la piena proprietà da parte del debitore A.

Lo stesso non è dotato di alcuna APE (Attestazione di Prestazione Energetica), per cui il costo degli oneri tecnici è fissato ad €. 300,00 (inclusi oneri previdenziali ed I.V.A.).

Si deduce che il valore stimato è pari a alla differenza tra la valutazione e le spese sopra elencate oltre ad una decurtazione del 15% trattandosi di vendita forzata e cioè:

**Valore totale del lotto n° 1**

- € 32.736,40 - €. 9.032,17 - €. 300,00 = € 23.404,23 – 3.510,63 decurtazione del 15% = **€. 19.863,60**

- commerciabile supponendo la ricostituzione del bene pignorato come indicato al quesito n.3 della presente relazione

**Quesito n.13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Per il bene oggetto del procedimento non risultano quote indivise.

Il consulente tecnico d'ufficio  
(Arch. Domenico Scirica)

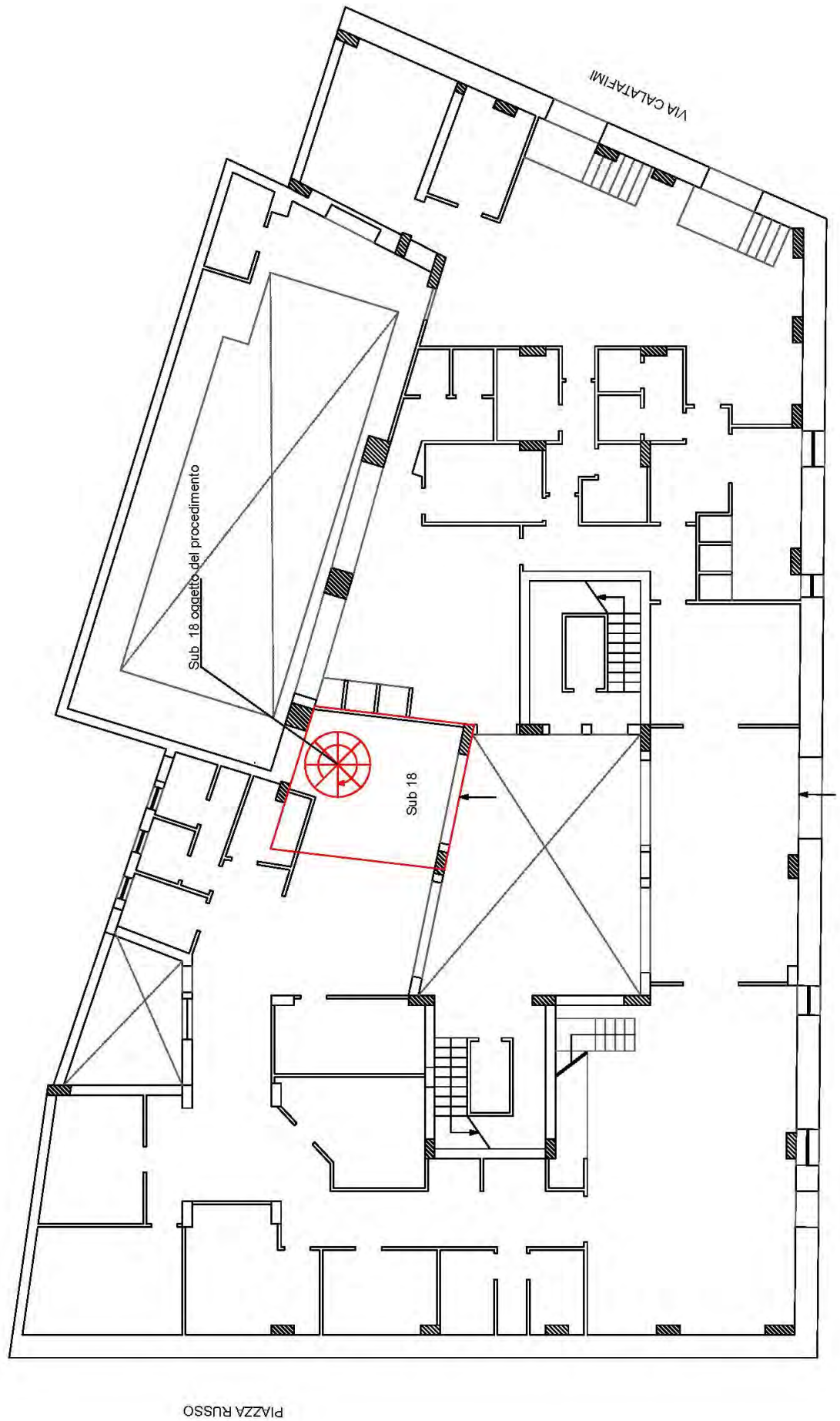
Domenico Scirica  
Architetto

Allegati:

- Pianta stato di fatto autorizzato con Concessione edilizia n.70/2007 prat.n.6430 del 26.06.2007  
Con evidenziata la planimetria catastale agli atti del catasto fabbricati.
- Copia concessioni ed autorizzazioni di abitabilità
- Visure catastali storiche
- Planimetria catastale ed Elaborato planimetrico
- Computo metrico

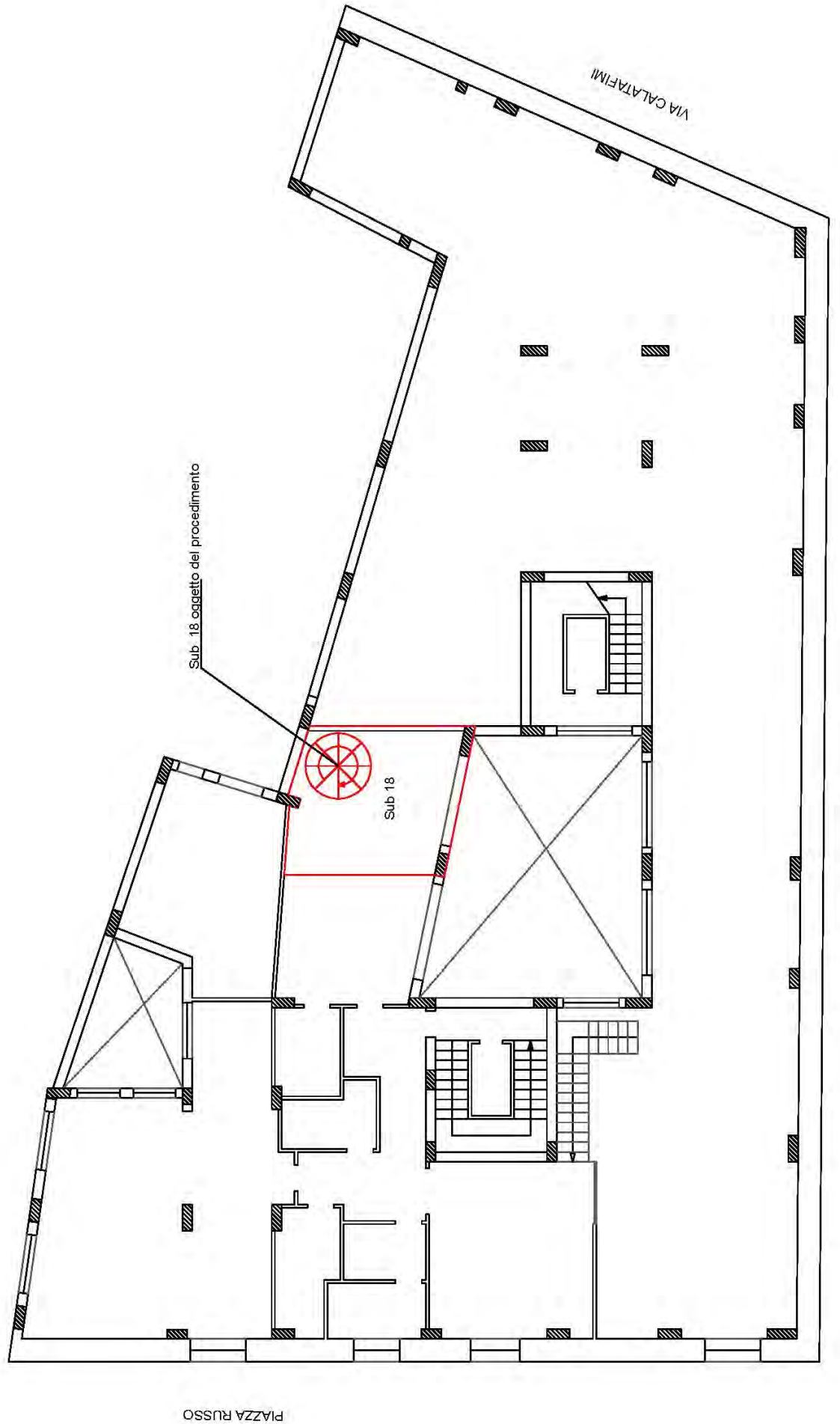


Domenico Scirica  
Architetto



VIA SIMONE FAVARA, 2

Domenico Scirica  
Architetto



**Comune di Partanna**  
**Provincia di Trapani**

pag. 1

# COMPUTO METRICO

**OGGETTO:** CTU immobile sito in via Simone Favara,2 T-1 foglio 35 part.2387 sub 18

**COMMITTENTE:** Tribunale di sciacca

Data, 27/03/2021

**IL TECNICO**



| Num.Ord.<br>TARIFFA | DESIGNAZIONE DEI LAVORI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | DIMENSIONI       |                      |                  |                         | Quantità               | IMPORTI  |          |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------------------|-------------------------|------------------------|----------|----------|
|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | par.ug.          | lung.                | larg.            | H/peso                  |                        | unitario | TOTALE   |
|                     | <b>R I P O R T O</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                      |                  |                         |                        |          |          |
|                     | <b>LAVORI A MISURA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |                      |                  |                         |                        |          |          |
| 1<br>21.01.04       | Demolizione di tramezzi in laterizio, forati di cemento o gesso dello spessore non superiore a 15 cm. compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci con l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.<br>pareti<br>Porta disimpegno                                                                              |                  | 0,75<br>1,76         | 10,000<br>10,000 | 2,600<br>2,600          | 19,50<br>45,76         |          |          |
|                     | SOMMANO m <sup>2</sup> x cm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |                      |                  |                         | 65,26                  | 0,99     | 64,61    |
| 2<br>21.01.02.001   | Demolizione di calcestruzzo di cemento non armato di qualsiasi forma e/o spessore, compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. eseguito con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico<br>demolizione solaio per realizzazione scala                                                                       | 3,14             |                      |                  | 0,250                   | 0,79                   |          |          |
|                     | SOMMANO m <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |                      |                  |                         | 0,79                   | 353,99   | 279,65   |
| 3<br>21.01.25       | Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conf ... i autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica.                                                                        |                  |                      |                  |                         | 0,65<br>0,79           |          |          |
|                     | SOMMANO m <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |                      |                  |                         | 1,44                   | 32,26    | 46,45    |
| 4<br>02.02.02.001   | Tramezzi di segati di tufo e malta bastarda, compreso l'onere per la formazione degli architravi per i vani di porta e quanto altro occorre per dare i tramezzi in sito ed il lavoro finito a perfetta regola d'arte. dello spessore di 6 cm<br>tramezzi piano terra<br><br>piano ammezzato                                                                              |                  | 1,37<br>5,17<br>4,60 |                  | 2,600<br>2,600<br>2,600 | 3,56<br>13,44<br>11,96 |          |          |
|                     | SOMMANO m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |                      |                  |                         | 28,96                  | 26,73    | 774,10   |
| 5<br>09.01.01       | Intonaco civile per interni dello spessore complessivo di 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzafo da 0,5 cm e da un secondo strato sestato e traversato con malta bastard ... preso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.<br>tramezzi<br>rifinitura foro scala<br>piano ammezzato   | 2,00<br><br>2,00 | 6,54<br>6,28<br>4,60 |                  | 2,600<br>0,250<br>2,600 | 34,01<br>1,57<br>23,92 |          |          |
|                     | SOMMANO m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |                      |                  |                         | 59,50                  | 21,55    | 1'282,23 |
| 6<br>09.01.04       | Strato di finitura per interni su superfici già intonacate con tonachina premiscelata a base di calce idrata ed inerti selezionati (diametro massimo dell'inerte 0,6 mm), dato su p ... ompreso l'onere per spigoli, angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.<br>tramezzi<br>rifinitura foro scala<br>piano ammezzato | 2,00             | 6,54<br>6,28<br>4,60 |                  | 2,600<br>0,250<br>2,600 | 34,01<br>1,57<br>11,96 |          |          |
|                     | SOMMANO m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |                      |                  |                         | 47,54                  | 12,40    | 589,50   |
| 7<br>23.06.11       | Tinteggiatura per interni ad effetto fotocatalitico, ecobiocompatibile, bianca e opaca, esente da solventi ed emissioni (VOC<1g/l) e ad                                                                                                                                                                                                                                  |                  |                      |                  |                         |                        |          |          |
|                     | <b>A R I P O R T A R E</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |                      |                  |                         |                        |          | 3'036,54 |



| Num.Ord.<br>TARIFFA | DESIGNAZIONE DEI LAVORI                                                                                                                                      | D I M E N S I O N I |       |       |        | Quantità | I M P O R T I |          |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------|-------|--------|----------|---------------|----------|
|                     |                                                                                                                                                              | par.ug.             | lung. | larg. | H/peso |          | unitario      | TOTALE   |
|                     | R I P O R T O                                                                                                                                                |                     |       |       |        |          |               | 3'036,54 |
| 8<br>N.P 1          | elevato potere coprente. L'effetto ... elle superfici con idoneo fondo isolante e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte. | 2,00                | 6,54  |       | 2,600  | 34,01    | 4,62          | 219,63   |
|                     | tramezzi                                                                                                                                                     |                     |       |       |        | 1,57     |               |          |
|                     | rifinitura foro scala                                                                                                                                        |                     |       |       |        | 11,96    |               |          |
|                     | piano ammezzato                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     | SOMMANO m²                                                                                                                                                   |                     |       |       |        | 47,54    |               |          |
|                     | IMPIANTO ELETTRICO                                                                                                                                           |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     | SOMMANO a corpo                                                                                                                                              |                     |       |       |        | 1,00     |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
| 9<br>NP             | fornitura scala in ferro                                                                                                                                     |                     |       |       |        | 1,00     |               |          |
|                     | SOMMANO a corpo                                                                                                                                              |                     |       |       |        | 1,00     | 700,00        | 700,00   |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
| 10<br>NP 2          | adeguamento controsoffitto ed abolizione impianto di condizionamento                                                                                         |                     |       |       |        | 1,00     |               |          |
|                     | SOMMANO a corpo                                                                                                                                              |                     |       |       |        | 1,00     | 1'000,00      | 1'000,00 |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     | Parziale LAVORI A MISURA euro                                                                                                                                |                     |       |       |        |          |               | 6'956,17 |
|                     | T O T A L E euro                                                                                                                                             |                     |       |       |        |          |               | 6'956,17 |
|                     | Data, 27/03/2021                                                                                                                                             |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     | Il Tecnico                                                                                                                                                   |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        |          |               |          |
|                     |                                                                                                                                                              |                     |       |       |        | </       |               |          |

