

TRIBUNALE DI SCIACCA
Ufficio ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 43/2022

CREDITORE PROCEDENTE
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro

DEBITORI ESECUTATI
GALLO Gaetano e LENTINI Francesca

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA MESSANA VERONICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. RANDAZZO GIUSEPPE

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Unità immobiliare con destinazione residenziale sita in Ribera (Ag), via Galante n. 11 –
1° piano - identificata in catasto del comune di Ribera al Fg. 21 – part. 3160 – sub 7



Esperto stimatore: Arch. Lucido Bia



Indice

• <i>Premessa</i>	<i>pag. 3</i>
• <i>Quesito n. 1 identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento</i>	<i>pag. 3</i>
• <i>Quesito n. 2 elencazione ed individuazione del bene componente il lotto e sua descrizione materiale</i>	<i>pag. 7</i>
• <i>Quesito n. 3 identificazione catastale del bene pignorato</i>	<i>pag. 14</i>
• <i>Quesito n. 4 schema sintetico-descrittivo del lotto</i>	<i>pag. 17</i>
• <i>Quesito n. 5 ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i>	<i>pag. 17</i>
• <i>Quesito n. 6 regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	<i>pag. 18</i>
• <i>Quesito n. 7 stato di possesso attuale dell'immobile</i>	<i>pag. 21</i>
• <i>Quesito n. 8 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	<i>pag. 21</i>
• <i>Quesito n. 9 verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>	<i>pag. 21</i>
• <i>Quesito n. 10 esistenza di pesi ed oneri di altro tipo</i>	<i>pag. 21</i>
• <i>Quesito n. 11 spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso</i>	<i>pag. 21</i>
• <i>Quesito n. 12 valutazione dei beni e criteri di stima adottati</i>	<i>pag. 22</i>
• <i>Quesito n. 13 valutazione del prezzo a base d'asta della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	<i>pag. 24</i>
• <i>Elenco allegati</i>	<i>pag. 25</i>



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 06.05.2024 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Messina Veronica nominava la sottoscritta arch. Lucido Bia, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Trapani al n 1248 quale esperto stimatore per l'esecuzione in epigrafe.

In data 17.05.2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569 comma 1° c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Randazzo Giuseppe, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 31.07.2024.

In data 19.08.2024 la sottoscritta faceva istanza di proroga e accordata, la S.V. fissava i termini al 6.02.2025.

In data 02.09.2024, avendo avvisato per tempo le parti, veniva stilato **verbale di mancato** accesso in quanto l'immobile non risultava accessibile. (All. 01)

In data 30.11.2024 veniva annullato l'accesso all'immobile a causa di improrogabili impegni del Custode Giudiziario e lo stesso veniva fissato alla data del 30.12.2024.

In data 30.12.2024, la sottoscritta, congiuntamente al Custode Giudiziario, si recava sui luoghi della controversia e, accedendo all'immobile, alla presenza dei sigg. [redacted] e [redacted] procedeva ad effettuare il sopralluogo, di cui si è stilato il verbale allegato. (All. 02)

In data 06.01.2025 la sottoscritta faceva ulteriore richiesta di proroga e accordata la S.V. fissava i termini al 17.04.2025.

QUESITO N. 1 IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un immobile - **LOTTO N. 1** - così individuato:

“Piena proprietà per 1/1 della sig.ra Lentini Francesca e piena proprietà 1/1 del sig. Gallo Gaetano, in regime di comunione legale: abitazione di tipo civile in Comune di Ribera (AG), censito all'NCEU in detto Comune, al foglio 21, part. 3160 sub. 7, categoria A/2, vani 6,5, piano n. 1.”

Diritti reali

Il diritto reale della parte debitrice sull'immobile corrisponde alla piena proprietà in forza dell'atto di compravendita del 21.05.2003 in notaio Borsellino Matteo Rep. n. 16881, Raccolta n. 3129, nel quale i sigg. [redacted] e [redacted] hanno acquistato l'immobile *de quo* dalla sig. [redacted] A [redacted] (All. 03) L'art. 2 di detto atto recita: *“l'immobile suddescritto viene compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto alla parte acquirente, con tutti i diritti accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e quelle passive se ed in quanto legalmente costituite, ed in particolare, con la quota indivisa pari ad un mezzo (1/2) (stante che la rimanete metà (1/2) indivisa appartiene ai proprietari dell'appartamento di secondo piano del medesimo edificio) del vano scala*



Dati catastali

Individuazione e ubicazione dell'immobile

4





Mappa catastale



Direzione Provinciale di Agrigento
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/03/2025
Ora: 19:41:45
Numero Pratica: T675450
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
RIBERA		21	3160		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
7	VIA SALVO D' ACQUISTO	9	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
9	VIA SALVO D' ACQUISTO	9	T			ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE SOPPRESSA
10	VIA SALVO D' ACQUISTO	9	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 9 SOPPRESSA
11	VIA SALVO D' ACQUISTO	9	T-1 - 2			B.C.N.C. (CORTE E VANO SCALA) AI SUB 7 E 13
13	VIA SALVO D' ACQUISTO	9	2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON TERRAZZO
14	VIA SALVO D' ACQUISTO	9	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
15	VIA SALVO D' ACQUISTO	9	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 14

Visura telematica

Data: 10/03/2025 - n. T678246 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Agrigento	
Prodotto da: Salvatore all'albo: Architetti Prov. Agrigento N. 693		Protocollo n. AG0289737 del 20/11/2003	
Comune di Ribera		Tipo Mappale n. del	
Sezione: Foglio: 21	Particella: 3160	Scala 1 : 500	
Dimostrazione grafica dei subalterni			

VIA S. GALANTE

SCORSONE GAETANO

NICA ANTONIA

VIA S. DIACONISTO

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

PIANO TERZO

Ultima planimetria in atti

Data: 10/03/2025 - n. T678246 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2025 - Comune di RIBERA(HL69) - < Foglio 21 Particella 3160 >

Elaborato planimetrico

QUESITO N. 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO E SUA DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da una U.I.U collocata al 1° piano di un immobile a tre elevazioni - piano terra, primo e secondo piano - censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ribera, al foglio 21, particella 3160, sub. 7, categoria catastale A/2.

Tipologia

Trattasi di appartamento ad uso residenziale collocato al primo piano di un immobile di tre livelli, libero su quattro lati e con affacci principali su via Galante e su via S. D'Acquisto, così come riportato nel progetto in sanatoria rilasciato dal Comune di Ribera (**All. 06**), di cui è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 674 del 09.04.2002 (**All. 07**)

Ubicazione

L'immobile è ubicato in via Galante n. 11 o via S. D'Acquisto n. 9 (come riportato nella visura catastale) del comune di Ribera (AG) in prossimità del Presidio Ospedaliero fratelli Parlapiano di Ribera, e ricade in **zona C** del P.R.G. del comune di Ribera, come indicato nella relazione tecnica rilasciata dal Comune (**All. 08**), ovvero in **zona C1** del P.R.G. del comune di Ribera "*aree individuate a sud del centro abitato che, per la presenza di allineamenti commerciali nuovi e di servizi, realizzano la congiunzione tra il nucleo urbano consolidato e la costruendo espansione*".

Pertinenze

L'immobile è comprensivo delle seguenti pertinenze, così come ripostato nell'atto di compravendita (**All. 03**):

- Vano scala – bene comune non censibile – per la quota di $\frac{1}{2}$;
- Viale privato interno di accesso adiacente il fabbricato, lato est – bene comune non censibile per la quota di $\frac{1}{2}$.

Al Catasto Edilizio Urbano i B.C.N.C. sono censiti al foglio 21 particella 3160 sub 11 del comune di Ribera (**All. 05**).

Caratteristiche strutturali

Trattasi di una struttura intelaiata con travi e pilastri in cemento armato, fondazioni del tipo a travi rovesce, così come riportate nella relazione tecnica ivi allegata, solai in latero-cemento, i tamponamenti esterni sono costituiti da blocchi di laterizio e malta bastarda dallo spessore di cm 30, i tramezzi interni sono costituiti da laterizi forati e malta bastarda e sono dello spessore di 10 cm. L'immobile, allo stato attuale, internamente risulta rifinito in ogni sua parte, i prospetti prospicienti le due vie sono rifiniti con intonaco costituito da sabbia calce e cemento di colore bianco, mentre i prospetti laterali sono costituito da intonaco rustico traversato. Da un'ispezione visiva effettuata, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, non si evidenziano criticità strutturali. (**All. 09**)

Accesso

Trattasi di un immobile collocato al primo piano di un fabbricato a tre elevazioni. Il piano terra e il secondo sono di altrui proprietà. L'accesso avviene a mezzo di una scala che serve le U.I.U. di primo e secondo



piano, la cui porta d'ingresso è collocata sull'area privata esterna al fabbricato accessibile a mezzo di due cancelli posti rispettivamente uno su via Galante e l'altro su via S. D'Acquisto (**Ail. 10**)

Confini

Il fabbricato confina a nord-est con via S. D'Acquisto, a nord-ovest con la particella 3961, sud-ovest con via S. Galante e a sud-est con la particella X, così individuata sulla mappa catastale (**Ail. 05**).

Servitù

Possibilità di installazione di antenna televisiva sul terrazzo di proprietà altrui (**Ail. 03**)

Composizione

L'immobile si presenta costituito da una elevazione posta al primo piano. L'accesso avviene a mezzo di una scala che serve le U.I.U. di primo e secondo piano, la cui porta d'ingresso è collocata sull'area privata esterna al fabbricato accessibile a mezzo di due cancelli posti rispettivamente uno su via Galante e l'altro su via S. D'Acquisto. L'immobile oggetto di tale perizia, destinato a civile abitazione, è costituito da soggiorno, cucina- pranzo, bagno, tre camere da letto e un ripostiglio-lavanderia. Inoltre vi sono due balconi prospicienti uno la via Galante e l'altro la via s. D'acquisto. (**Ail. 11**)

Le pareti interne sono intonacate con intonaco civile per interni, costituito da snella, traversato rustico e tonachino.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro di colore chiaro e avvolgibili in PVC, mentre gli infissi interni sono in legno.

La pavimentazione interna è in gres porcellanato, mentre il bagno è piastrellato, sia nella pavimentazione che nel rivestimento delle pareti con ceramica monocottura, lo stesso è comprensivo di tutti i servizi igienico sanitari le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle di maiolica smaltata.

Per quanto concerne il vano scala, bene comune non censibile, come si può vedere dalla documentazione fotografica allegata (**Ail. 09**), le rampe non risultano essere rifinite, ovvero i gradini (alzata e pedata) ed i pianerottoli risultano in cemento non rivestito da finiture di marmo, il corrimano non è a norma di legge sia per dimensioni di materiali che per forma architettonica – al quesito n. 12 si riportano i costi per l'adeguamento della scala alle norme di sicurezza ed igiene -

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

Trattasi di immobile costruito tra il 02.10.1983 e il 15.03.1985 di cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria in data 09.04.2002. (**Ail. 07**)

Da un'ispezione visiva effettuata, l'immobile risulta essere in buono stato. Gli impianti elettrici presenti sono da adeguarsi all'ultima normativa vigente in accordo con il D.Lgs. 81/2008 e succ. – al quesito n. 12 si riportano i costi per l'adeguamento degli impianti elettrici-. L'acqua calda sanitaria e l'impianto di riscaldamento, radiatori in alluminio, sono alimentati da caldaia posta sulla parete prospiciente il vialetto d'accesso, all'interno della bow-windows realizzata sul balcone.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

L'attestato di prestazione energetica non è stato prodotto.



Documentazione fotografica dei luoghi (All. 09)

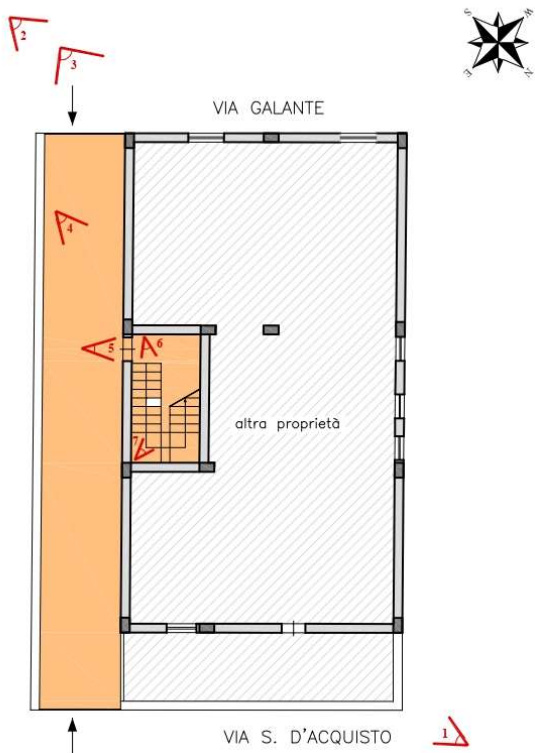


foto n. 1



foto n. 2



foto n. 3



foto n. 4



foto n. 5

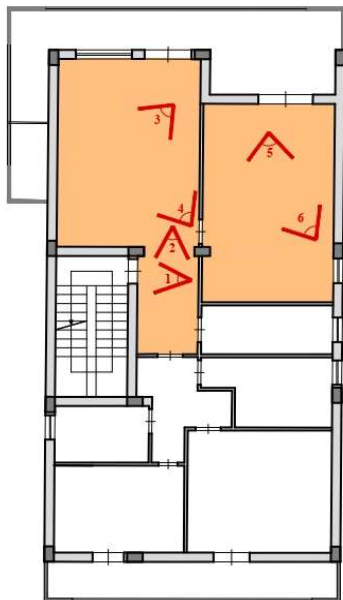


foto n. 6



foto n. 7

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNI E BENI COMUNI NON CENSIBILI



SCALA 1:200



foto n. 1



foto n. 2



foto n. 3



foto n. 4

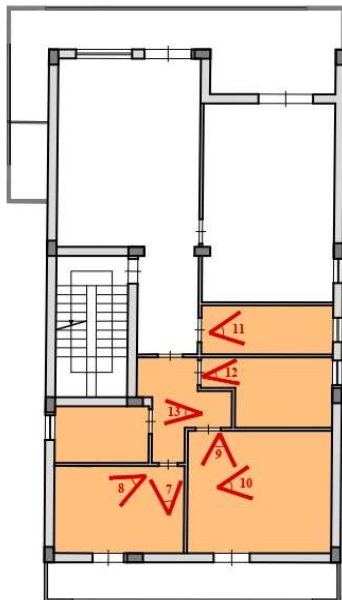


foto n. 5



foto n. 6

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNI



SCALA 1:200



foto n. 7



foto n. 8



foto n. 9

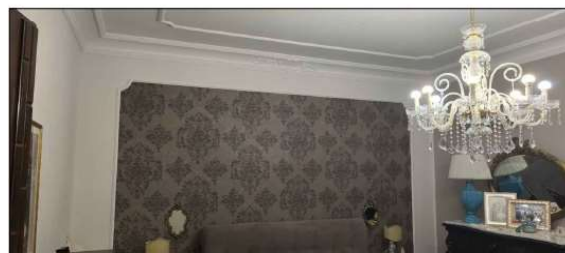


foto n. 10



foto n. 11

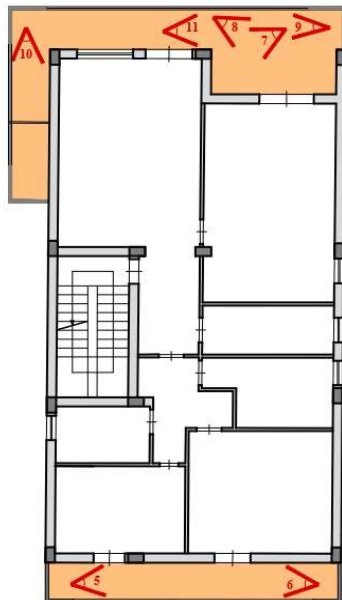


foto n. 12



foto n. 13

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNI



SCALA 1:200



foto n. 5



foto n. 6

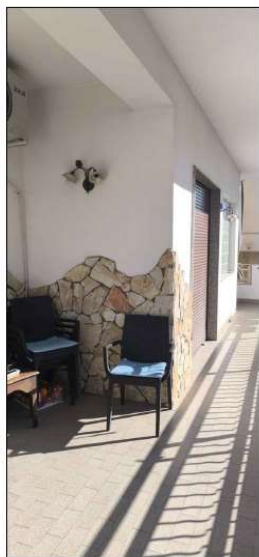


foto n. 7



foto n. 8



foto n. 9

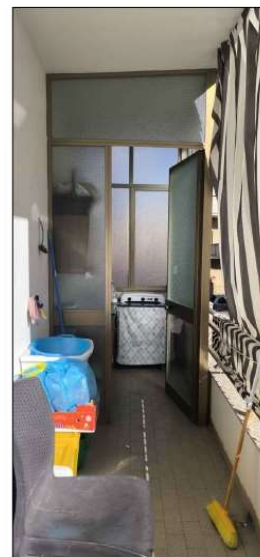
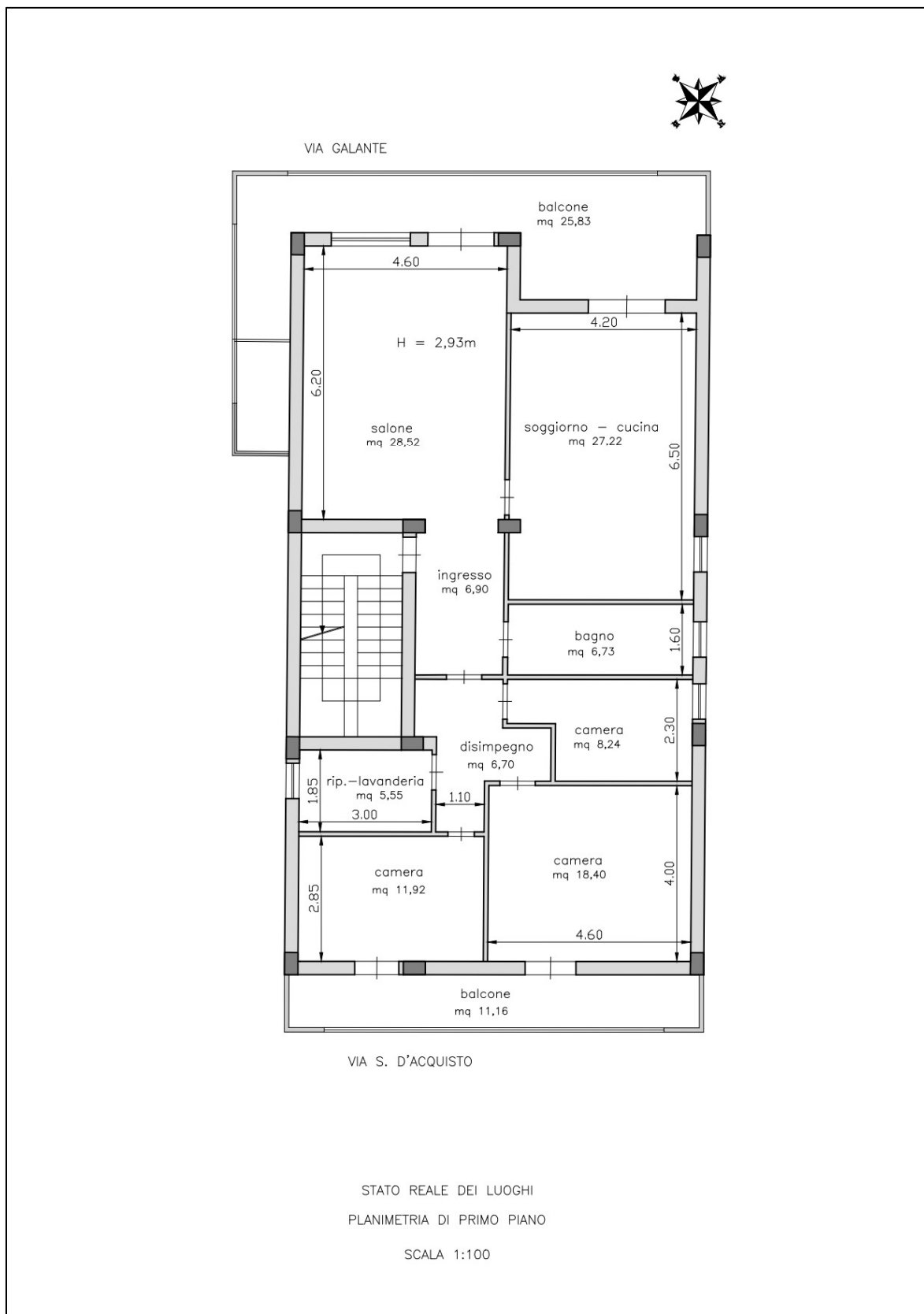


foto n. 10



foto n. 11

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNI



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 11)



QUESITO N. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ribera, al foglio 21, particella 3160, sub.7, via Galante n. 11, piano primo cat. A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani.

Le visure catastali (All. 4), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali attuali dell'immobile sono i signori:

- [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
- [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

piena proprietà dal 21.05.2003 a mezzo di atto di compravendita. (All. 3)

Planimetria catastale

La planimetria catastale del 24.04.2003 è costituita da tutto il piano primo.

Da un raffronto tra la planimetria *de quo* (All. 04) e la situazione reale dei luoghi, come evidenziato negli allegati 04 e 12, si evidenziano le seguenti difformità:

- Mancanza del tramezzo di separazione tra il salone ed il disimpegno;
- Presenza di un tramezzo nel disimpegno che divide la zona giorno dalla zona notte;
- Variazione di destinazione d'uso del vano w.c., nella planimetria catastale, che è stato destinato a ripostiglio-lavanderia;
- Presenza sul balcone di via Galante, collocato sul prospetto laterale, di una bow-window in alluminio e vetro temperato montata a secco.

Al fine di regolarizzare la pratica al Catasto Edilizio Urbano si dovrà presentare la variazione catastale planimetrica il cui costo complessivo ammonterà a circa € 1.500,00 comprensivi dei versamenti al Catasto e delle spese tecniche.



Data: 30/08/2024 - n. T119607 - Richiedente: LCDBIA79B43G273R	
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Agrigento	Dichiarazione protocollo n. 000118120 del 24/04/2003
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Ribera Via Salvo D'acquisto civ. 9
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 21 Particella: 3160 Subalterno: 7
	da: salvatore all'albo: tti Prov. Agrigento N. 693
Scheda n. 1	Scala 1:200

VIA S. CALANTE

VIA S. D'ACQUISTO

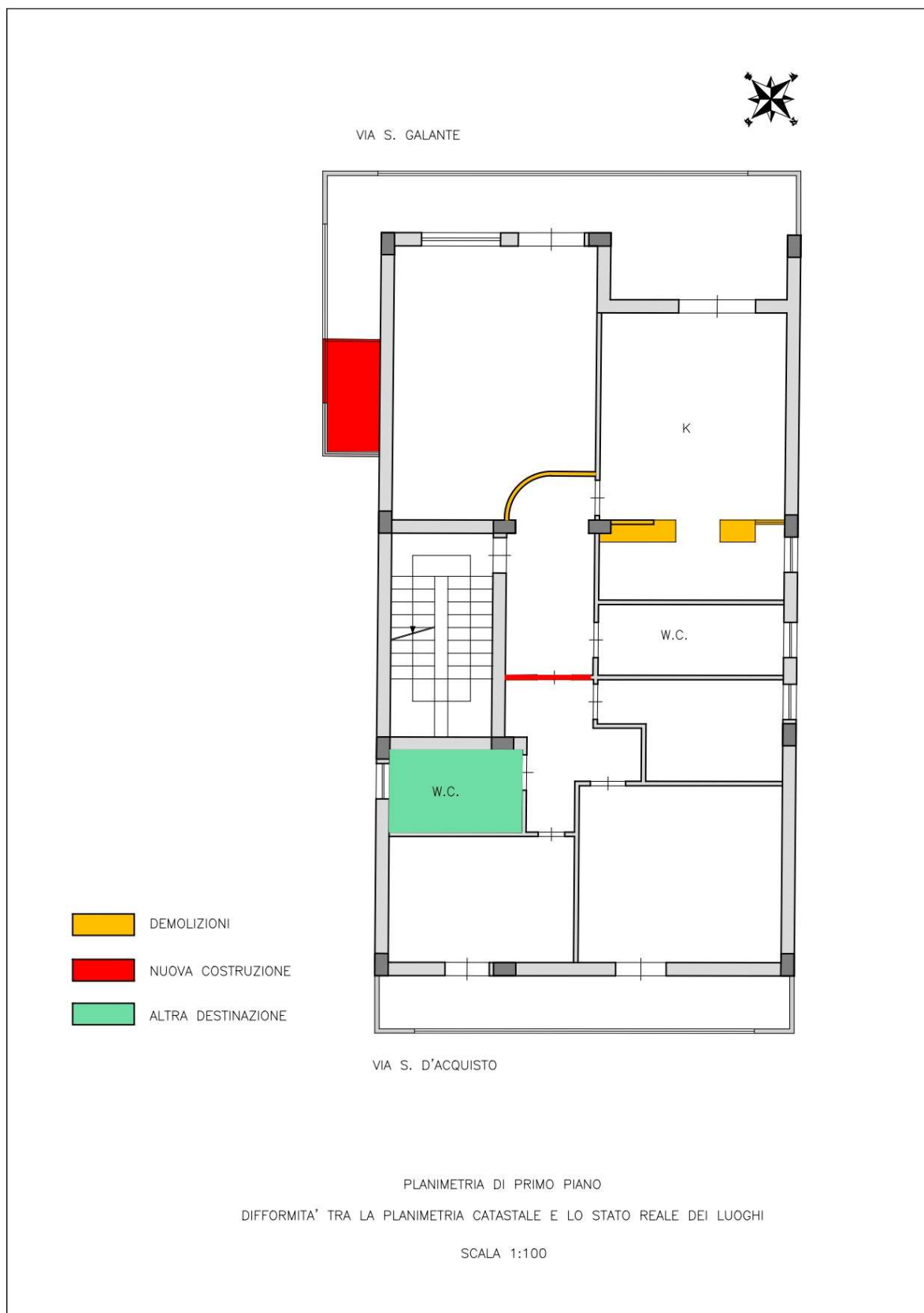
PIANO PRIMO h. 2.93

Ultima planimetria in atti

Data: 30/08/2024 - n. T119607 - Richiedente: LCDBIA79B43G273R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/08/2024 - Comune di RIBERA(H269) - < Foglio 21 - Particella 3160 - Subalterno 7 >
VIA SALVO D' ACQUISTO n. 9 Piano 1

Planimetria catastale (All. 04)



Difformità tra la planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi (All. 12)

QUESITO N. 4 SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Ribera alla via Galante n. 11, ovvero via S. D'Acquisto n. 9, piano primo. L'immobile, destinato a civile abitazione, è composto da soggiorno, cucina- pranzo, bagno, tre camere da letto e un ripostiglio-lavanderia. L'immobile è orientato secondo l'asse nord-est / sud-ovest, è libero su tutti e quattro i lati e confina a nord-est con via S. D'Acquisto, a nord-ovest con la particella 3961 (altra proprietà), sud-ovest con via S. Galante e a sud-est con la particella X (altra proprietà). L'U.I.U. è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Ribera al foglio 21, particella 3160, sub. 7.

Confrontando la situazione reale dei luoghi e la planimetria catastale si evidenziano le seguenti difformità (**All. 04 e 12**):

- Mancanza del tramezzo di separazione tra il salone ed il disimpegno;
- Presenza di un tramezzo nel disimpegno che divide la zona giorno dalla zona notte;
- Variazione di destinazione d'uso del vano w.c. nella planimetria catastale è stato destinato a ripostiglio-lavanderia;
- Presenza sul balcone di via Galante, collocato sul prospetto laterale, di una bow-window in alluminio e vetro temperato montata a secco.

Confrontando la situazione reale dei luoghi ed il progetto di cui è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria n. 674 del 09.04.2002 si evidenziano le seguenti difformità (**All. 11 e 12**):

- Mancanza del tramezzo di separazione tra il salone ed il disimpegno;
- Presenza di un tramezzo nel disimpegno che divide la zona giorno dalla zona notte;
- Variazione di destinazione d'uso dei seguenti vani: il bagno, nel progetto di sanatoria, è stato destinato a riposto-lavanderia, nello stato reale dei luoghi, ed il riposto, nel progetto di sanatoria, è stato destinato a bagno, nello stato reale dei luoghi;
- Presenza sul balcone di via Galante, collocato sul prospetto laterale, di una bow-window in alluminio e vetro temperato montata a secco.

Inoltre gli affacci del lato nord-ovest, prospicienti la particella 3961, secondo indicazione contenute nell'atto di compravendita (**All. 03**), di fatto non presentano dispositivi atti a vietare lo sporgersi – quali per esempio inferriate metalliche – al quesito n. 12 si riportano i costi per il posizionamento di ringhiere in acciaio da applicare ai suddetti affacci -

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA

€ 72.445,10 (settantaduemilaquattrocentoquarantacinque/10)

QUESITO N. 5 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Come si evidenzia dall'atto di compravendita (**All. 03**) il bene pignoratizio è costituito dalla proprietà della sig. [REDACTED], nata [REDACTED] a [REDACTED] (C.A. [REDACTED]). Lo stesso le è pervenuto in eredità dalla sua madre, la sig. [REDACTED], che ha acquistato il bene pignoratizio dal [REDACTED] rep. N. 113145,



registrato in Sciacca il 23.10.1984 al n. 3240. La costruzione del fabbricato, come descritto nella Concessione Edilizia in Sanatoria, è avvenuta tra il 02.10.1983 e il 15.03.1985 e successivamente è stata presentata domanda di sanatoria prot. nn. 4286 – 4383 – 4385 del 18.02.1995 ai sensi della legge n. 724/1994. La Concessione Edilizia in Sanatoria è stata rilasciata in data 9.04.2002 n. 674. (All. 07)
In data 21.05.2003 i [redacted] [redacted] [redacted] in regime di comunione legale dei beni, hanno acquistato l'immobile [redacted] dall'Arch. Bia Lucido [redacted] dell'atto di acquisto dell'immobile in notaio Borsellino Matteo [redacted] n. 16881, Raccolta n. 31 [redacted] (All. 03)

QUESITO N. 6 REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Trattasi di immobile ricadente in Zona C del P.R.G. del Comune di Ribera “*le zone territoriali omogenee C enucleano le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle precedenti zone territoriali omogenee B*”.

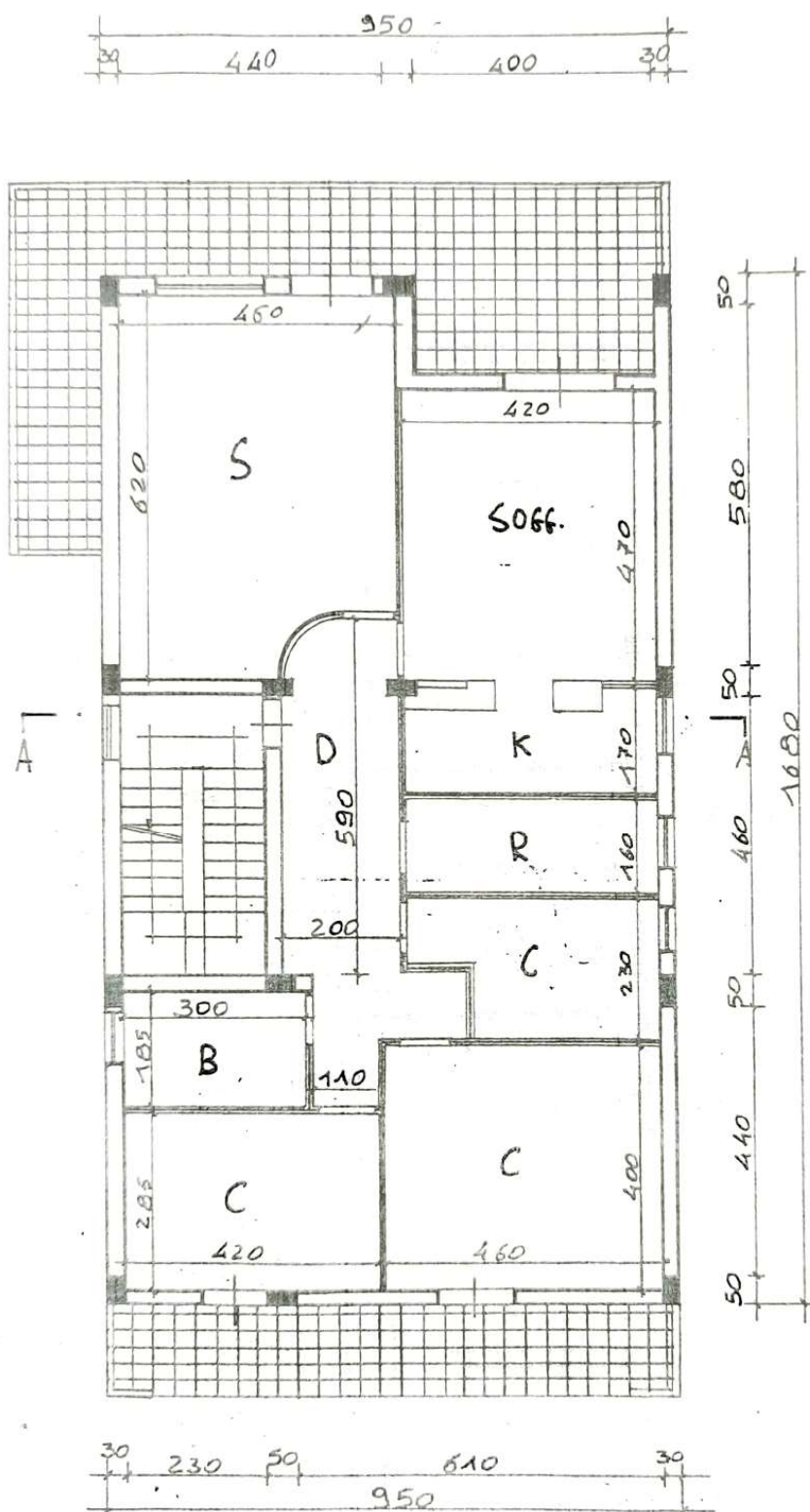
Nello specifico tale intervento ricade in zona C1 del P.R.G. del Comune di Ribera “*aree individuate a sud del centro abitato che, per la presenza di allineamenti commerciali nuovi e di servizi, realizzano la congiunzione tra il nucleo urbano consolidato e la costruendo espansione*”. Pertanto l'attività edilizia risulta essere normata attraverso l'Ufficio Tecnico Comunale, il quale, per l'immobile in oggetto, ha rilasciato Concessione in Sanatoria n. 674 del 09.04.2002 (All. 07)

Tra la situazione reale dei luoghi e la planimetria del progetto di sanatoria rilasciata dal Comune di Ribera, si evidenziano le seguenti difformità (All. 11 e 12)

- Mancanza del tramezzo di separazione tra il salone ed il disimpegno;
- Presenza di un tramezzo nel disimpegno che divide la zona giorno dalla zona notte;
- Variazione di destinazione d'uso dei seguenti vani: il bagno, nel progetto di sanatoria, è stato destinato a riposto-lavanderia, nello stato reale dei luoghi, ed il riposto, nel progetto di sanatoria, è stato destinato a bagno, nello stato reale dei luoghi;
- Presenza sul balcone di via Galante, collocato sul prospetto laterale, di una bow-window in alluminio e vetro temperato montata a secco.

Al fine di regolarizzare la pratica presso il Comune di Ribera che si dovrà presentare la Sanatoria al Settore Urbanistica del Comune il cui costo complessivo ammonta a circa € 2.500,00 comprensivi dei versamenti al Catasto e al Comune e delle spese tecniche.





Piano primo completo

Progetto di Sanatoria Allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria (All.06)



PLANIMETRIA DI PRIMO PIANO
DIFFORMITA' TRA IL PROGETTO TECNICO E LO STATO REALE DEI LUOGHI
SCALA 1:100

Diffformità tra il progetto tecnico e lo stato reale dei luoghi (All. 12)

QUESITO N. 7 STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere occupato dai sigg. Gallo Gaetano e Lentini Francesca.

QUESITO N. 8 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Si precisa che oltre la presente procedura espropriativa non sono in corso altre procedure esecutive relative allo stesso bene pignorato.

Sono a carico dell'acquirente i costi per la regolarizzazione delle diffformità urbanistico edilizie e catastali così stimati:

- regolarizzazione edilizio – urbanistica, con un costo pari a **euro 2.500,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione catastale, con un costo pari a **euro 1.500,00** come determinato in risposta al quesito n. 3;
- redazione dell'A.P.E. **euro 200,00**;

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

QUESITO N. 9 VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10 ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

QUESITO N. 11 SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalle dichiarazioni degli abitanti l'immobile *de quo*, si è evinto che non c'è nessun condominio formalmente costituito. Invero l'unica spesa condominiale sarebbe quella della luce del vano scala che tuttavia non prevede un contatore ad hoc, ma l'energia è stata finora attinta ad anni alterni dai contatori di entrambi le unità abitative di primo e secondo piano.

Inoltre:

- non risultano spese straordinarie deliberate e non ancora scadute;
- non risultano spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.



QUESITO N. 12 VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Dati metrici e consistenza dell'immobile

Dai rilievi effettuati, la superficie utile interna risulta essere:

Vano	Superficie netta
salone	28,52m ²
soggiorno - cucina	27,22 m ²
ingresso	6,90 m ²
disimpegno	6,70 m ²
camera	8,24 m ²
camera	18,40 m ²
camera	11,92 m ²
bagno	6,73 m ²
riposto - lavanderia	5,55 m ²
Tot.	120,18m ²
balcone prospiciente via Galante accessibile dai vani Salone e Soggiorno-cucina	25,83 m ²
balcone prospiciente via S. D'Acquisto accessibile dai vani camera	11,16 m ²
Tot.	36,60 m ²

Altezza utile interna

Dalle misurazioni effettuate, l'altezza utile interna risulta essere pari a 2,93m

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 e poi riprese dalla norma UNI 10750, **la superficie commerciale** dell'immobile, da intendersi al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, risulta essere:

vani principali	Superficie lorda (mq)	% di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
salone	33,35 m ²	100	33,35 m ²
soggiorno - cucina	31,36 m ²	100	31,36 m ²
ingresso	7,65 m ²	100	7,66 m ²
disimpegno	7,50 m ²	100	7,50 m ²
camera	9,53 m ²	100	9,53 m ²
camera	21,52 m ²	100	21,52 m ²
camera	14,60 m ²	100	14,60 m ²
bagno	7,75m ²	100	7,75m ²
riposto - lavanderia	6,85 m ²	100	6,85 m ²
Tot.			140,10 m ²
Pertinenze esclusive			
balcone prospiciente via Galante accessibile dai vani Salone e Soggiorno-cucina	25,83 m ²	30	7,75 m ²



balcone prospiciente via S. D'Acquisto accessibile dai vani camera	11,16	30	3,35 m ²
Tot.			11,10 m ²

Determinazione della scala dei prezzi noti

Dai dati estrapolati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento all'ultimo semestre di pubblicazione (**All. 13**) il valore di mercato medio al metroquadro, calcolato in mercato di libero commercio, per un immobile che abbia caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, è considerato pari a 590,00 €/m² – in un range che va da un valore minimo pari a 500,00 €/m² ad un valore massimo pari a 680,00 €/m² –

Alla luce di quanto sopra esposto il valore di mercato dell'immobile è dato dalla superficie commerciale moltiplicato il valore di mercato medio, pari a 590,00 €/m²

Il più probabile valore di stima dell'immobile è:

$$V_m = (140,10 \text{ m}^2 + 11,10 \text{ m}^2) \times 590,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 89.208,00$$

(ottantanovemiladuecentoottoeuro/00)

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: **€ 2.500,00**
- Costi per regolarizzazione catastale: **€ 1.500,00**
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: **€ 200,00**
- Adeguamento impianti elettrici al D.Lgs. 81/2008 e succ.: **€ 2.000,00**
- Adeguamento scala alle norme di sicurezza ed igiene (rivestimento rampe e pianerottoli con marmo e ringhiera della scala in acciaio) così calcolati:
 - Rivestimento rampe e pianerottoli per androne e piano terra-primi € 8.000,00 essendo di proprietà per ½ il costo sarà pari a **€ 4.000,00**
 - Ringhiera per piano terra-primi € 2.500,00 essendo di proprietà per ½ il costo sarà pari a **€ 1.250,00**
- Posizionamento di ringhiere in acciaio da applicare agli affacci del lato nord-ovest, prospicienti la particella 3961, per vietare lo sporgersi 500,00 € cadauno x 3 affacci = **1.500,00 €**

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di € 12.950,00** pertanto, **il più probabile valore di mercato** dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, sarà:

$$V_m = \text{€ } 89.208,00 - \text{€ } 12.950,00 = \text{€ } 76.258,00$$

(settantaseimiladuecentocinquantotto/00).

Prezzo a base d'asta dell'intero

Considerato che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%. Pertanto:

$$V_m - 5\% = \text{€ } 76.258,00 - 5\% = \text{€ } 72.445,10$$



(settantaduemilaquattrocentoquarantacinque/10)

**QUESITO N. 13 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA
PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

Il bene è stato pignorato per il suo intero.

Sciacca, data 09.03.2025

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Bia Lucido



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1	Verbale di mancato accesso
ALLEGATO 2	Verbale di inizio delle operazioni peritali
ALLEGATO 3	Atto di compravendita
ALLEGATO 4	Planimetria castale – visura storica – visura attuale
ALLEGATO 5	Ortofoto – mappa catastale – elaborato planimetrico – elenco dei subalterni
ALLEGATO 6	Progetto in sanatoria
ALLEGATO 7	Concessione in sanatoria
ALLEGATO 8	Relazione tecnica
ALLEGATO 9	Documentazione fotografica esterni – interni – prospetti e B.C.N.C.
ALLEGATO 10	Planimetria di piano terra
ALLEGATO 11	Planimetria stato reale dei luoghi
ALLEGATO 12	Difformità tra planimetria catastale e stato reale dei luoghi - difformità tra progetto e stato reale dei luoghi
ALLEGATO 13	Agenzia delle Entrate banca dati delle quotazioni immobiliari

