

TRIBUNALE DI SCIACCA
Ufficio ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 7/2022

**CREDITORE PROCEDENTE: AURELIA SPV S.R.L. e per essa quale
procuratore speciale GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.**

contro

DEBITORE ESECUTATO: OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VERONICA MESSANA
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DANIELE CATTANO
ESPERTO ESTIMATORE: ING. ANGELO DI STEFANO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO N. 1

**Piena proprietà di un complesso immobiliare adibito ad attività commerciale di ristorazione
sito in via Stazione San Marco sn, nella C.da San Marco nel comune di Sciacca costituito da:**

- A. Immobile al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza destinato ad attività commerciale (ristorante-pizzeria) con superficie coperta di mq 370 circa costituito da due sale, un locale cucina, un forno a legna con zona preparazione, due bagni con antibagno e un locale spogliatoio con wc, censito al catasto fabbricati al foglio n. 129, particella 255 sub 8, cat. C/1, cl. 1;**
- B. Immobile ad una elevazione fuori terra, in aderenza al sub 8, destinato a magazzino e locale di deposito con superficie coperta di mq 65 mq circa, censito al catasto fabbricati al foglio n. 129, particella 255 sub 5, cat. C/2, cl. 3;**
- C. Immobile ad una elevazione fuori terra destinato a magazzino e locale di deposito (legnaia) con superficie coperta di mq 11 circa, censito al catasto fabbricati al foglio n. 129, particella 255 sub 4, cat. C/2, cl. 3.**



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 1

PREMESSA

Con ordinanza del 05/11/2024 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Veronica Messina ha nominato il sottoscritto Ing. Angelo Di Stefano, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Agrigento al n. 1069 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe. In data 14/11/2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione dell'incarico e, successivamente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode giudiziario Avv. Daniele Cattano, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c..

Presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento ho altresì effettuato le visure catastali, attuali e storiche, e richiesto le planimetrie catastali degli immobili pignorati che vengono allegate alla presente relazione. È stato prodotto anche l'elenco dei subalterni con l'elaborato planimetrico (All. 1.1).

Presso l'Ufficio Tecnico del comune di Sciacca ho effettuato l'accesso agli atti (All. 1.2) acquisendo le informazioni relative alla situazione urbanistica degli immobili, se essi sono stati costruiti con regolare Concessione Edilizia o abusivamente e in quest'ultimo caso se sono state presentate istanze di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legislazione nazionale e regionale vigente.

Con raccomandata 1 A.R. n. 05441526233-3 del 20/03/2025 (All. 1.3) indirizzata all'esecutato signor *OMISSIS* è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali congiuntamente al custode giudiziario il giorno 04/04/2025. Durante tale sopralluogo non si è potuto fare l'accesso stante che le chiavi consegnate dal precedente Custode Avv. Abruzzo non corrispondevano alle serrature dei catenacci apposti ai cancelli esterni del compendio pignorato.

Pertanto, dopo l'autorizzazione del G.E., è stato fissato un nuovo sopralluogo per il primo accesso, con l'ausilio del fabbro, dandone avviso al debitore mediante raccomandata 1 A.R. n. .05441526234-4 del 18/04/2025 (All. 1.4) che è stato eseguito il giorno 06/05/2025.

In tale data alla presenza, oltre al sottoscritto, dei signori:

- Avv. Daniele Cattano, custode giudiziario;
- Sign. [REDACTED], fabbro

ho ispezionato gli immobili, effettuando il rilievo completo; ho altresì acquisito tutte le notizie, preso tutti gli appunti ritenuti necessari per l'espletamento dell'incarico, scattato le



foto che sono allegate alla presente relazione e redatto insieme al custode giudiziario il relativo verbale (**All. 1.5**). Durante l'ispezione, in assenza del debitore esecutato, è stato accertato che gli immobili non risultano occupati.

QUESITO 1. IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

La presente relazione riguarda il lotto di vendita n. 1 che comprende i cespiti indicati al punto 1 lettera "a" e "b" dell'atto di pignoramento della procedura esecutiva in oggetto.

Gli immobili che costituiscono il **LOTTO N. 1** sono così individuati nell'atto di pignoramento:

Piena proprietà di un complesso immobiliare sito in territorio di Sciacca, nella Contrada San Marco, Via Stazione nn. 11-13, costituito da:

- a) Un locale per ristorazione a piano terra della consistenza catastale di metri quadrati duecentosettantasette (mq. 277), composto da due grandi sale di cui una con copertura precaria, un'ampia cucina con tettoia precaria, un forno a legna con zona filtro e zona deposito stoviglie, due bagni con antibagno ed un locale spogliatoio con WC;*
- b) Due vani magazzino a piano terra della consistenza catastale rispettivamente di metri quadrati cinquantasette (mq. 57) e di metri quadrati otto (mq. 8);*

Il tutto con circostante corte pertinenziale, per quanto residuo alla costruzione, e confinante con Via Stazione San Marco, con proprietà Dimino, con stradella privata e con proprietà degli eredi di Colca Antonina, salvo altri.

Censito nel Catasto Fabbricati di Sciacca, foglio 129, mappali:

- 255 sub. 8, PT, ZC. 2, categoria C1, classe 1, mq 277, R.C. euro 8.483,37;*
- 255 sub. 5, PT, ZC. 2, categoria C2, classe 3, mq 57, R.C. euro 294,38;*
- 255 sub. 4, PT, ZC. 2, categoria C2, classe 3, mq 8, R.C. euro 41,32;*

Diritti reali:

Il diritto reale, di piena proprietà, dell'esecutato sugli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- Atto di compravendita, per la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni, del 21/02/2011, rep. n. 42264/12106 in notaio Raso Francesco di Sciacca, da potere di *OMISSIS* ([REDACTED]) atto trascritto il 02/03/2011 ai nn°4658/3553.

Gli immobili non sono gravati da usufrutto o da altri diritti reali.



Dati catastali:

I dati catastali degli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali attuali (**All. 1.6**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e l'estratto di mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, **non riscontrando** la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi (**All. 1.7**).



Ortofoto attuale (da Google Earth)





Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps



QUESITO 2. ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

Il lotto è costituito da un complesso immobiliare adibito ad attività commerciale di ristorazione sito nella Contrada San Marco via Stazione San Marco nel comune di Sciacca composto da tre corpi di fabbrica:

	Descrizione	Dati catastali
A	Locale per ristorazione costituito da due sale di cui una con copertura in legno, una cucina, un forno a legna con zona preparazione pizze, due bagni con antibagno ed uno spogliatoio con w.c. con una superficie coperta di mq 370 circa	Catasto fabbricati Foglio n. 129, Particella 255 sub 8, cat. C/1, classe 1, consistenza 277 mq, rendita 8.483,37 €
B	Fabbricato ad una elevazione fuori terra con copertura in legno destinato a magazzino e locale di deposito con una superficie coperta mq 65 circa	Catasto fabbricati Foglio n. 129, Particella 255 sub 5, cat. C/2, classe 3, consistenza 57 mq, rendita 294,38 €
C	Fabbricato ad una elevazione fuori terra con copertura in legno destinato a magazzino e locale di deposito con una superficie coperta mq 11 circa	Catasto fabbricati Foglio n. 129, particella 255 sub 4 cat. C/2, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 41,32 €.

Di seguito sono riportate le caratteristiche degli immobili costituenti il lotto.

A. Locale ristorazione censito al foglio n. 129, particella 255 sub 8.

Tipologia: Il locale è stato utilizzato come trattoria/ristorante e pizzeria fino all'anno 2020 circa.

Ubicazione: L'immobile fa parte del complesso immobiliare ricadente in territorio di Sciacca nella Contrada San Marco nella via Stazione San Marco a cui vi si accede dalla via del Merquart percorrendo la S.P. n. 49 (denominata via San Marco); esso ricade in zona "C.4." con destinazione ad "Aree di completamento dei margini costieri destinate a nuovi complessi insediativi per villeggiatura e ricettività turistica".

Caratteristiche strutturali: Il fabbricato di cui fa parte il locale è stato realizzato con struttura in elevazione del tipo intelaiato con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato e solai del tipo misto in latero-cemento con travetti prefabbricati; le strutture in fondazione sono costituite da travi rovesce del tipo continuo. Il tamponamento esterno è in laterizi forati con spessore di cm 30 mentre i tramezzi interni sono anch'essi in laterizi forati di cm 10. Le pareti interne sono in parte finite con intonaco del tipo civile e tinteggiate con



pittura lavabile ed in parte rivestite con pietra naturale opportunamente trattata; le pareti esterne, invece, sono anch'esse quasi interamente rivestite con pietra naturale e per il resto intonacate e finite con tonachino per esterni, il prospetto esterno risulta essere in discrete condizioni di conservazione.

Per quanto riguarda i pavimenti di tutti gli ambienti sono in scaglie di marmo mentre i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica lavabile ed igienizzabile. I soffitti delle due sale sono rivestite da un controsoffitto in tavolato di legno.

Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in parte in legno e vetro ed in parte in alluminio e vetro.

Si precisa che la cucina, lo spogliatoio e una delle due sale sono stati realizzati in ampliamento al fabbricato originario. In particolare la cucina e lo spogliatoio hanno struttura in muratura in conci di tufo con copertura in pannelli coibentati (in lamiera metallica e poliuretano) e sovrastante manto di tegole. La sala del ristorante invece è stata realizzata con struttura del tipo leggero in legno costituita da pilastri, travi principali e secondarie, tavolato, guaina e sovrastante manto di tegole; il tamponamento è in muratura con grandi finestre in legno e vetro.

Accessi: Si accede da più ingressi che si affacciano sullo spiazzale antistante l'immobile che costituisce corte comune a tutti i sub della particella 255.

Confini: La particella 255 in cui ricade l'immobile confina a nord con la particella 243, ad est con la stessa particella 243 e la via Stazione San Marco, a sud con la particella 256 e ad ovest con una stradella denominata via Guglielmo il Buono.

Pertinenze: L'immobile è dotato di una corte comune censita con il sub 3 (bene comune non censibile).

Dotazioni condominiali: Nessuna

Composizione interna: L'immobile, al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, si compone di due ampie sale, un locale cucina, un forno a legna con zona preparazione, due bagni con antibagno e un locale spogliatoio con wc.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: Risulta essere in un discreto stato di conservazione. Sui muri, nelle porzioni non rivestite, sono presenti estese macchie di umidità che hanno determinato la proliferazione di efflorescenze biancastre (salnitro) e di muffe che portano ad un degrado delle malte con il relativo distacco degli intonaci sia interni che esterni; si registrano anche evidenti fenomeni di risalita capillare nel pavimento con la



presenza anche in questo caso di efflorescenze biancastre (salnitro). L'impianto elettrico, attualmente disconnesso dalla rete, risulta in parte sotto traccia ed in parte fuori traccia e non conforme alla normativa vigente. Anche l'impianto idrico ed igienico-sanitario è sotto traccia.

Attestato di prestazione energetica: L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E.; per il suo rilascio si stima un costo di € 200,00 da detrarre al valore di stima.

Fotografie dei luoghi (All. 1.8):



Foto n. 1 – Esterno



Foto n. 2 – Esterno



Foto n. 3 – Esterno





Foto n. 4 – Spiazzale (corte comune)



Foto n. 5 – Spiazzale (corte comune)



Foto n. 6 – Sala interna





Foto n. 7 – Sala interna



Foto n. 8 – Sala interna



Foto n. 9 – Sala interna





Foto n. 10 – Sala interna



Foto n. 11 – Fenomeni di risalita nel pavimento



Foto n. 12 – Forno pizzeria



Foto n. 13 – Cucina





Foto n. 14 – Bagno



Foto n. 15 – Bagno



Foto n. 16 – Spogliatoio



Foto n. 17 – W.C. spogliatoio



Caratteristiche dimensionali: L'immobile ha una forma in pianta irregolare le cui dimensioni sono riportate nei disegni allegati mentre le caratteristiche dimensionali, S_c (superficie coperta), S_u (superficie utile) e H (altezza netta) sono di seguito riportate:

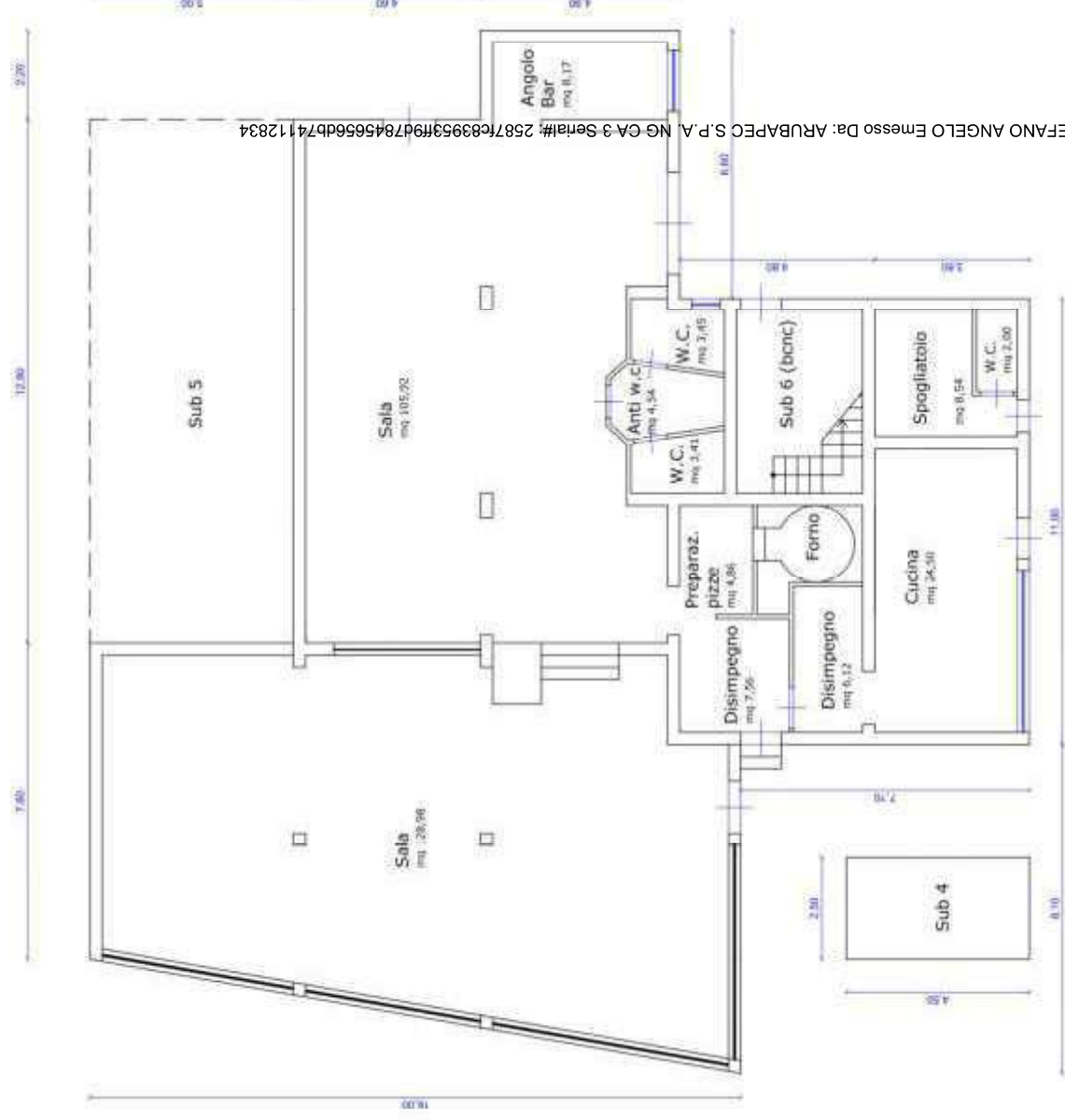
–Superficie coperta lorda $S = mq\ 371,38;$

–Superficie utile $S_u = mq\ 308,05;$

–Altezza (netta) $H = 3,20\ ml.$



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 1.9)



Pianta stato attuale - Sub 8
Scala 1:100

Planimetria dello stato di fatto (All. 1.9)

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG-CA 3 Serial#: 2587f683953ff9d7845656db74112834

B. Fabbricato censito al foglio n. 129, particella 255 sub 5.

Tipologia: Il manufatto in oggetto è destinato a magazzino e locale di deposito.

Ubicazione: Il fabbricato fa parte del complesso immobiliare ricadente in territorio di Sciacca nella Contrada San Marco nella via Stazione San Marco a cui vi si accede dalla via del Merquart percorrendo la S.P. n. 49 (denominata via San Marco); esso ricade in zona "C.4." con destinazione ad "Aree di completamento dei margini costieri destinate a nuovi complessi insediativi per villeggiatura e ricettività turistica".

Caratteristiche strutturali: Il fabbricato, ad una elevazione fuori terra, è stato realizzato in aderenza all'immobile di cui al punto A; esso presenta una struttura in muratura portante poggiante su fondazioni costituite da travi rovesce del tipo continuo. La copertura di tipo leggero, a falda inclinata, ha una struttura in legno costituita da travi, tavolato, guaina e sovrastante manto di tegole. Le pareti perimetrali (dello spessore di cm 30) sono intonacate all'interno e all'esterno con la facciata principale rivestita con pietra naturale.

La pavimentazione è in scaglie di marmo e l'accesso al magazzino avviene tramite una saracinesca in ferro.

Accessi: Si accede tramite una saracinesca in ferro prospiciente lo spiazzale antistante che costituisce corte comune a tutti i sub della particella 255.

Confini: La particella 255 in cui ricade l'immobile confina a nord con la particella 243, ad est con la stessa particella 243 e la via Stazione San Marco, a sud con la particella 256 e ad ovest con una stradella denominata via Guglielmo il Buono.

Pertinenze: Il magazzino è dotato di una corte comune censita con il sub 3 (bene comune non censibile).

Dotazioni condominiali: Nessuna

Composizione interna: Il fabbricato si compone di un unico vano al piano terra.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: L'impianto elettrico è fuori traccia. All'interno l'immobile risulta essere in un mediocre stato di conservazione con la presenza di infiltrazioni meteoriche in corrispondenza di alcune zone della copertura in legno che hanno causato ammaloramenti di alcune travi e di alcune porzioni del tavolato in legno.

Attestato di prestazione energetica: Per la tipologia dell'immobile, ai fini della vendita, non è necessario produrre l'A.P.E..



Fotografie dei luoghi (All. 1.8):



Foto n. 18 – Esterno magazzino



Foto n. 19 – Interno magazzino



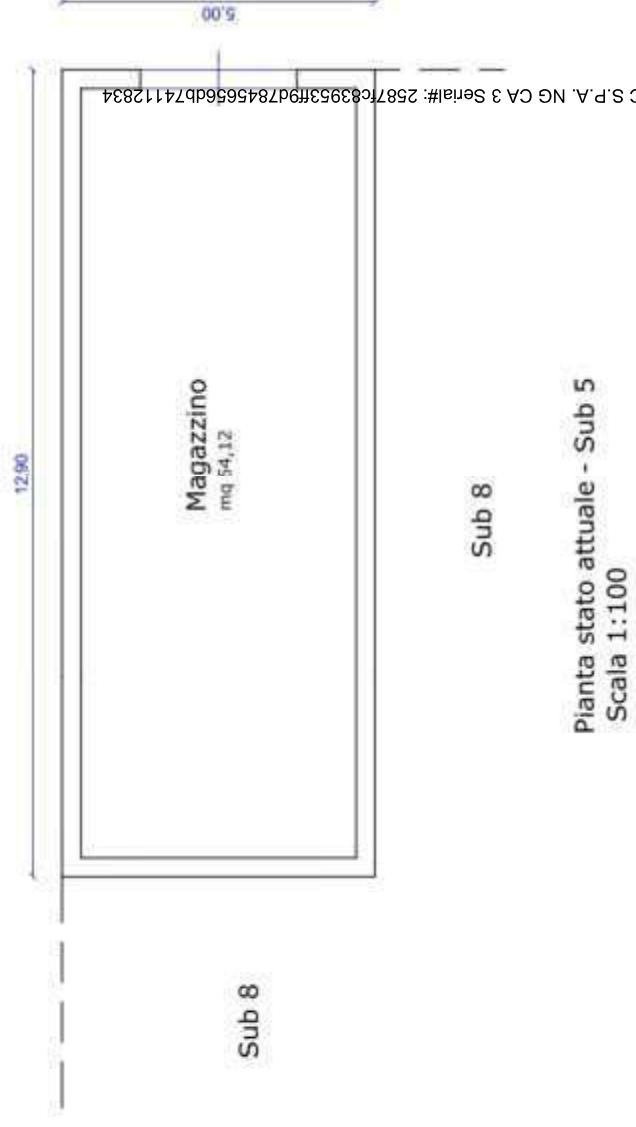
Foto n. 20 – Interno magazzino

Caratteristiche dimensionali: Il fabbricato ha una forma in pianta rettangolare delle dimensioni di 8,70x8,25, le cui caratteristiche dimensionali, S_c (superficie coperta), S_u (superficie utile) e H_m (altezza media) sono di seguito riportate:

- Superficie coperta lorda $S_c = \text{mq } 64,50;$
- Superficie utile $S_u = \text{mq } 54,12;$
- Altezza (media) $H_m = 2,85 \text{ ml};$



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 1.9)



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 1.9)



C. Fabbricato censito al foglio n. 129, particella 255 sub 4.

Tipologia: L'immobile in oggetto è destinato a magazzino e locale di deposito ed è stato utilizzato come legnaia a servizio della pizzeria.

Ubicazione: Il manufatto fa parte del complesso immobiliare ricadente in territorio di Sciacca nella Contrada San Marco nella via Stazione San Marco a cui vi si accede dalla via del Merquart percorrendo la S.P. n. 49 (denominata via San Marco); esso ricade in zona "C.4." con destinazione ad "Aree di completamento dei margini costieri destinate a nuovi complessi insediativi per villeggiatura e ricettività turistica".

Caratteristiche strutturali: Il fabbricato in questione, ad una elevazione fuori terra, è stato realizzato con struttura in muratura portante poggiante su fondazioni costituite da travi rovesce del tipo continuo. La copertura di tipo leggero, a falda inclinata, ha una struttura in legno costituita da travi, tavolato, guaina e sovrastante manto di tegole. Le pareti perimetrali (dello spessore di cm 30) sono finite con intonaco del tipo cementizio e risultano essere in cattivo stato di conservazione. La pavimentazione è in battuto cementizio e risulta assente la porta di accesso.

Accessi: Si accede tramite un'apertura prospiciente lo spiazzale antistante che costituisce corte comune a tutti i sub della particella 255.

Confini: La particella 255 in cui ricade il manufatto confina a nord con la particella 243, ad est con la stessa particella 243 e la via Stazione San Marco, a sud con la particella 256 e ad ovest con una stradella denominata via Guglielmo il Buono.

Pertinenze: Il magazzino è dotato di una corte comune censita con il sub 3 (bene comune non censibile).

Dotazioni condominiali: Nessuna

Composizione interna: Il fabbricato si compone di un unico vano al piano terra.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: L'impianto elettrico è fuori traccia. All'interno l'immobile risulta essere in un mediocre stato di conservazione con la presenza di infiltrazioni meteoriche in corrispondenza di alcune porzioni della copertura.

Attestato di prestazione energetica: Per la tipologia dell'immobile, ai fini della vendita, non è necessario produrre l'A.P.E..



Fotografie dei luoghi (All. 1.8):



Foto n. 21 – Esterno magazzino



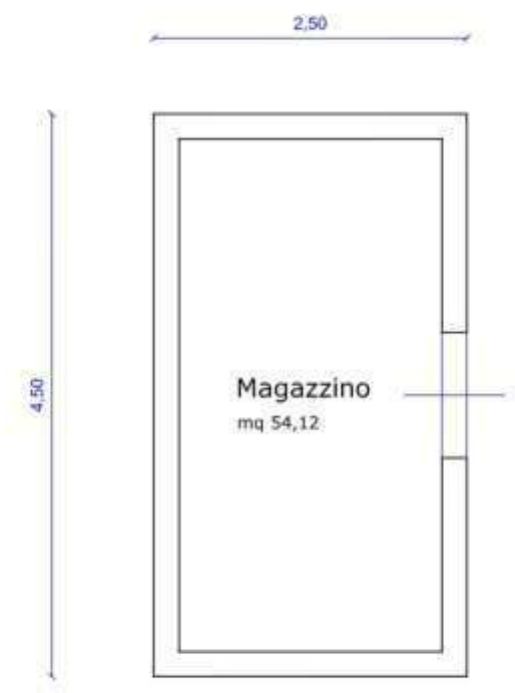
Foto n. 22 – Interno magazzino

Caratteristiche dimensionali: L'immobile ha una forma in pianta rettangolare delle dimensioni di 2,50x4,50, le cui caratteristiche dimensionali, S_c (superficie coperta), S_u (superficie utile) e H_m (altezza media) sono di seguito riportate sono di seguito riportate:

- Superficie coperta lorda $S_c = 11,25 \text{ mq};$
- Superficie utile $S_u = 8,60 \text{ ml};$
- Altezza (media) $H_m = 2,85 \text{ ml};$



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 1.9)



Pianta stato attuale - Sub 4
Scala 1:50

Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 1.9)



QUESITO 3. PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Gli immobili facenti parte del complesso sono identificati al C.F. del comune di Sciacca, via San Marco sn, al Foglio di mappa n. 129 con le seguenti particelle:

- A. Particella 255 sub 8, piano T, cat. C/1, classe 1, consistenza 277 mq, rendita 8.483,37 €;
- B. Particella 255 sub 5, piano T, cat. C/2, classe 3, consistenza 57 mq, rendita 294,38 €;
- C. Particella 255 sub 4, piano T, cat. C/2, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 41,31 €;

in testa alla ditta *OMISSIS* (esecutato) con diritto di proprietà' per 1/1 in regime di separazione legale dei beni.

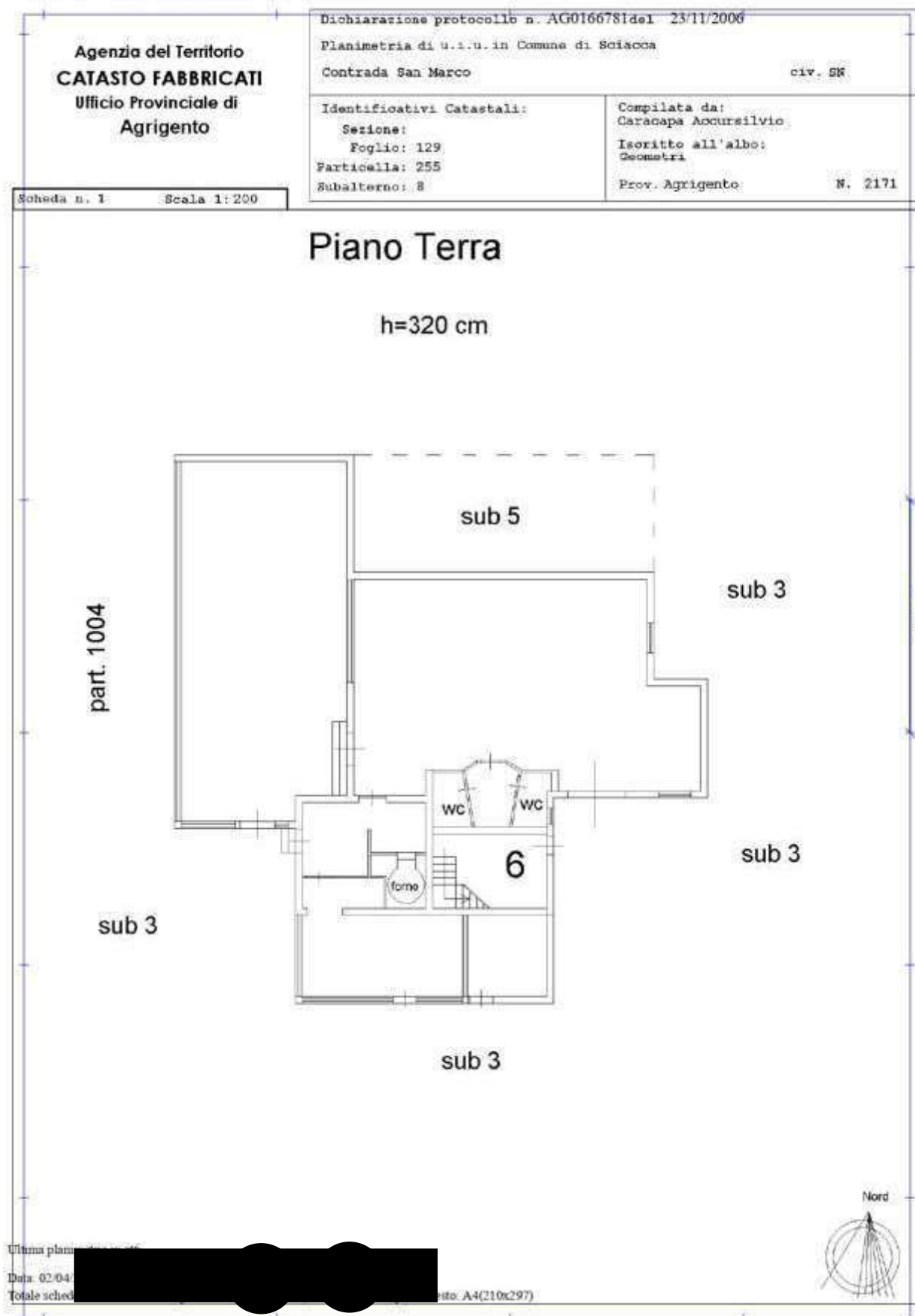
Le visure catastali attuali (**All. 1.6**) e storiche (**All. 1.10**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: *OMISSIS* nato a Ribera il 22/07/1953 per l'intera quota .

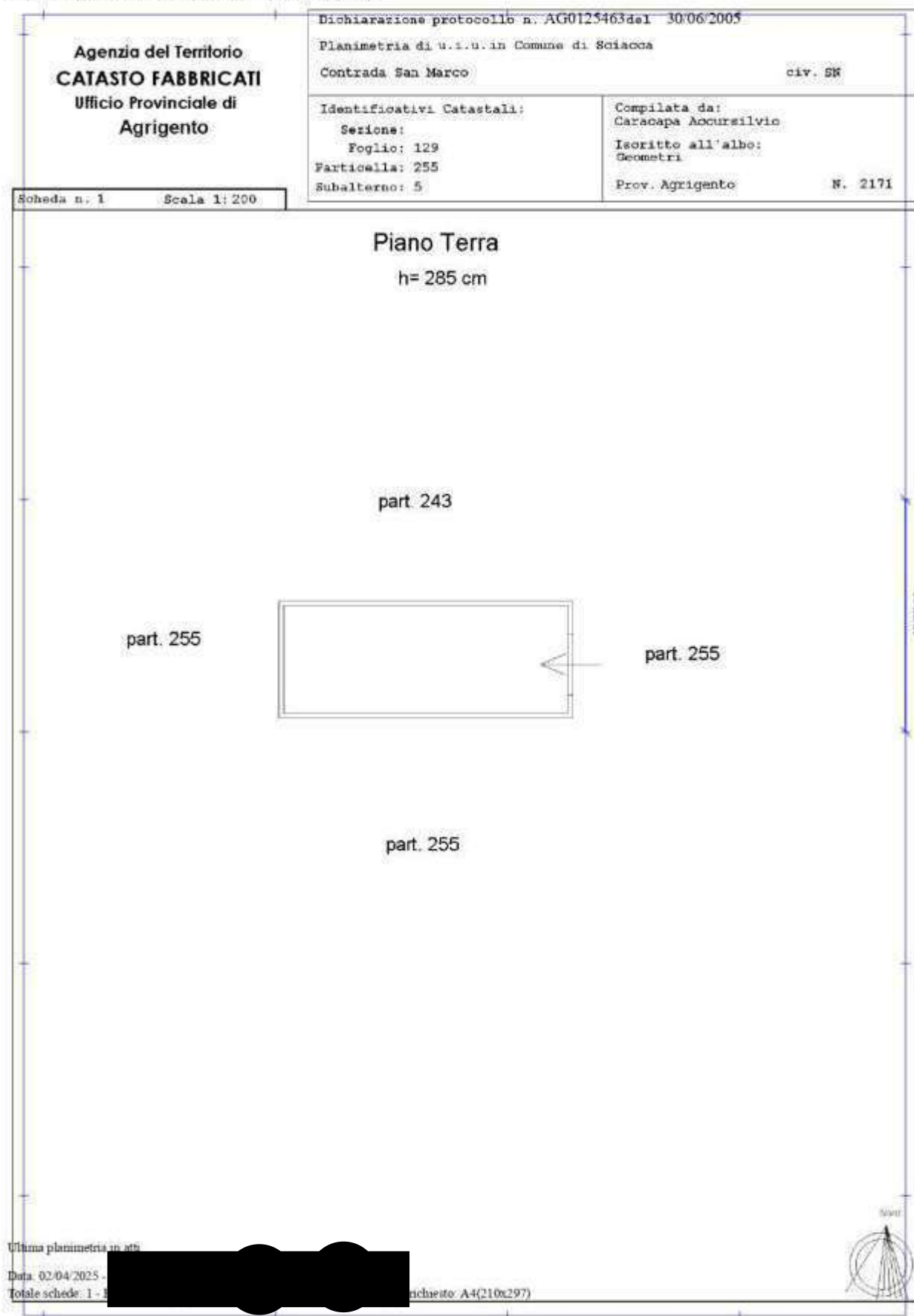
Planimetrie catastali: A seguito di richiesta delle planimetrie catastali (**All. 1.11**) degli immobili pignorati presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, ho accertato che quella del **sub 8 non coincide** con lo stato di fatto dell'immobile in quanto si sono riscontrate delle difformità relativo all'aspetto edilizio-urbanistico come meglio specificato al seguente punto 6.

La posizione catastale degli immobili comunque non è da rettificare ed è pertanto regolare.





Estratto planimetria catastale – Particella 255 sub 8 (All. 1.11)



Estratto planimetria catastale – Particella 255 sub 5 (All. 1.11)



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Agrigento	Dichiarazione protocollo n. AG0125463 del 30/06/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Sciacca Contrada San Marco civ. SM	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 129 Particella: 255 Subalterno: 4	Compilata da: Caracapa Aocursilvio Iscritta all'albo: Geometri Prov. Agrigento N. 2171

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra

h= 285 cm

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/04/2025 - Comune di SCIACCA(133) - < Foglio 129 - Particella 255 - Subalterno 4 >
 VIA SAN MARCO n. SM Piano T

Ultima planimetria in atti
 Data: 02/04/2025 - n. T
 Totale schede: 1 - Form

chiesto: A4(210x297)

Estratto planimetria catastale – Particella 255 sub 4 (All. 1.11)



QUESITO 4. PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N. 1: Piena proprietà di un complesso immobiliare adibito ad attività commerciale di ristorazione sito in via Stazione San Marco sn, nella C.da San Marco ricadente in zona "C.4." del P.R.G. vigente del comune di Sciacca, costituito da tre corpi di fabbrica di seguito indicati:

- A. Immobile al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza destinato ad attività commerciale (ristorante-pizzeria) con superficie coperta di mq 370 circa costituito da due sale, un locale cucina, un forno a legna con zona preparazione, due bagni con antibagno e un locale spogliatoio con wc, **censito al catasto fabbricati al foglio n. 129, particella 255 sub 8, cat. C/1, cl. 1;**
- B. Immobile ad una elevazione fuori terra, in aderenza al sub 8, destinato a magazzino e locale di deposito con superficie coperta di mq 65 mq circa, **censito al catasto fabbricati al foglio n. 129, particella 255 sub 5, cat. C/2, cl. 3;**
- C. Immobile ad una elevazione fuori terra destinato a magazzino e locale di deposito (legnaia) con superficie coperta di mq 11 circa, **censito al catasto fabbricati al foglio n. 129, particella 255 sub 4, cat. C/2, cl. 3.**

Il complesso immobiliare, ubicato fuori dal centro urbano in una zona destinata a villeggiatura e ricettività turistica, si trova nella via Stazione San Marco a cui vi si accede dalla via del Merquart percorrendo la S.P. n. 49 (denominata via San Marco).

All'interno della particella 255 oltre agli immobili è presente una corte comune censita con il sub 3 (bene comune non censibile).

La particella 255, in cui ricadono i manufatti, confina a nord con la particella 243, ad est con la stessa particella 243 e la via Stazione San Marco, a sud con la particella 256 e ad ovest con una stradella denominata via Guglielmo il Buono.

Gli immobili sono così costituiti:

- A. La particella 255 sub 8, ubicata al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, si compone di due ampie sale, un locale cucina, un forno a legna con zona preparazione, due bagni con antibagno e un locale spogliatoio con wc.; l'immobile ha una forma irregolare con una superficie coperta di 370 mq circa, una superficie utile di 308 mq circa ed un'altezza media di 3,20 ml;
- B. La particella 255 sub 5, ad una elevazione fuori terra realizzata in aderenza al sub 8, si compone di un unico vano adibito a magazzino e locale deposito; l'immobile ha una



forma in pianta rettangolare con una superficie coperta di 65 mq circa, una superficie utile di 54 mq circa ed un'altezza media di 2,85;

- C. La particella 255 sub 4, ad una elevazione fuori terra, si compone di un unico vano adibito a magazzino e locale deposito (legnaia); l'immobile ha una forma in pianta rettangolare con una superficie coperta di 11 mq circa, una superficie utile di 8 mq circa ed un'altezza media di 2,85;

Il complesso immobiliare è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per questo motivo sono stati rilasciati diversi titoli abilitativi edilizi che sono di seguito elencati:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 2482 del 13/07/2005 (ai sensi della L.R. 37/1985), di cui alla pratica di sanatoria n. 1145/S del 24/04/1986, relativa alla ex particella 255 sub 1 (porzione dell'attuale sub 8) e alle particelle 255 sub 4 e 5;
- Autorizzazione Edilizia n. 3754 del 27/03/1992 relativa alla porzione della sub 8 che coincide con l'attuale cucina e alla struttura in legno che costituisce una sala dell'intero locale. Successivamente su tale porzione, è stata rilasciata l'Autorizzazione prot. n. 16485 del 22/09/1994 a potere estendere l'esercizio commerciale;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 3749 del 18/12/2008 (ai sensi della L. 326/2003), di cui alla pratica di sanatoria n. 39153S del 10/12/2004, relativa alla realizzazione dello spogliatoio con annesso w.c. in ampliamento alla particella 255 sub 8;
- Autorizzazione del 17/04/2007 per il cambio di destinazione d'uso ad attività commerciale con opere della ex particella 255 sub 1 da cui è derivata la sub 8, di cui all'istanza n. 7451 del 27/02/2007;
- Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità prot. n. 243 del 22/05/2007 relativa alle particelle 255 sub 8, sub 4 e sub 5 con esclusione dei corpi di fabbrica a piano terra non inclusi nella C.E. in sanatoria n. 2482 del 13/07/2005 e nell'Autorizzazione di cambio di destinazione d'uso del 17/04/2007.

Dal confronto dello stato attuale dell'immobile (che di fatto coincide con i vari titoli abilitativi edilizi rilasciati nel tempo dal Comune di Sciacca) con gli elaborati catastali (estratto di mappa e planimetria catastale) si è riscontrato che una porzione (mq 22,40 circa) della sala ristorante con struttura di tipo leggero in legno, realizzata con Autorizzazione Edilizia n. 3754 del 27/03/1994, non ricade all'interno della particella 255 bensì su altra proprietà.

Per questo motivo, al fine di regolarizzare tale difformità, sarà necessario rimuovere la porzione di tettoia non legittima e ripristinarla all'interno della particella 255; le spese

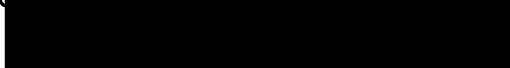


necessarie sono state detratte dal valore di stima.

Ai fini della vendita è necessario produrre l'A.P.E. solo per il sub 8 il cui costo è stato detratto dal valore di stima.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 245.000,00 diconsi euro duecentoquarantacinquemila/00.

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

Gli immobili pignorati si appartengono all'esecutato *OMISSIS*, in piena proprietà in regime di separazione legale dei beni, in forza di atto di compravendita del 21/02/2011 rep. n. 42264/12106 in notaio Raso Francesco di Sciacca, da potere 
 scritto il 02/03/2011 ai nn. 4658/3553. 

Altri intestatari nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento:

1. A *OMISSIS* gli immobili si appartenevano per averli edificati, a propria cura e spese, sul terreno censito al foglio di mappa n. 129 part. n. 255 che gli era pervenuto in forza di titolo precedente al ventennio antecedente la data del pignoramento.

Non si evincono, nel ventennio antecedente il pignoramento, passaggi o trasferimenti pregiudizievoli allo svolgimento del processo esecutivo sia contro il debitore che contro i suoi danti causa.

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca ho acquisito le informazioni relative alla situazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento.

Il complesso immobiliare è stato realizzato in assenza di concessione edilizia dal vecchio proprietario.

Dall'accesso agli atti (**All. 1.2**) ho potuto constatare che per gli immobili e/o porzioni di essi, realizzati in tempi diversi, sono state rilasciati diversi titoli abilitativi edilizi che sono di seguito elencati:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 2482 del 13/07/2005 (ai sensi della L.R. 37/1985), di cui alla pratica di sanatoria n. 1145/S del 24/04/2025 (**All. 1.12**), relativa alla ex particella 255 sub 1 (porzione dell'attuale sub 8) e alle particelle 255 sub 4 e 5;



- Autorizzazione Edilizia n. 3754 del 27/03/1992 (**All. 1.13**) relativa alla porzione della sub 8 che coincide con l'attuale cucina e alla struttura in legno che costituisce una sala dell'intero locale. Successivamente su tale porzione, è stata rilasciata l'Autorizzazione prot. n. 16485 del 22/09/1994 (**All. 1.14**) a potere estendere l'esercizio commerciale;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 3749 del 18/12/2008 (ai sensi della L. 326/2003), di cui alla pratica di sanatoria n. 39153S del 10/12/2004 (**All. 1.15**), relativa alla realizzazione dello spogliatoio con annesso w.c. in ampliamento della particella 255 sub 8;
- Autorizzazione del 17/04/2007 (**All. 1.16**) per il cambio di destinazione d'uso ad attività commerciale con opere della ex particella 255 sub 1 da cui è derivata la sub 8, di cui all'istanza n. 7451 del 27/02/2007;
- Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità prot. n. 243 del 22/05/2007 (**All. 1.17**) relativa alle particelle 255 sub 8, sub 4 e sub 5 con esclusione dei corpi di fabbrica a piano terra non inclusi nella C.E. in sanatoria n. n. 2482 del 13/07/2005 e nell' Autorizzazione di cambio di destinazione d'uso del 17/04/2007.

L'**All. n. 1.18** sintetizza graficamente la distribuzione dei suddetti vari titoli abilitativi.

Dal confronto dello stato attuale dell'immobile (che di fatto coincide con i vari titoli abilitativi edilizi rilasciati nel tempo dal Comune di Sciacca) con gli elaborati catastali (estratto di mappa e planimetria catastale) si è riscontrato che una porzione di mq 22,40 circa della sala ristorante con struttura di tipo leggero in legno, realizzata con Autorizzazione Edilizia n. 3754 del 27/03/1994, non ricade all'interno della particella 255 bensì su quella confinante 1486 intestata ad un altro proprietario (**All. 1.18**).

Al fine di regolarizzare tale difformità sarà necessario rimuovere la porzione di tettoia non legittima e ripristinarla all'interno della particella 255. Pertanto è stato redatto un computo metrico estimativo allegato alla presente (**All. 1.19**) con i prezzi rilevati dal Prezzario Regionale per i Lavori Pubblici in vigore in Sicilia.

Si stimano complessivamente **34.217,22 €** di spese che vanno detratte dal valore di stima.

Le alternative alla rimozione della porzione di tettoia non legittima potrebbero essere:

- la costituzione di servitù con compensazione economica;
- l'acquisto dell'area di sedime cioè della superficie del terreno direttamente occupata dalla parte di tettoia in questione;
- l'acquisizione della proprietà per usucapione

In questa fase, il sottoscritto ritiene che tali soluzioni non sono percorribili pertanto dal



valore di stima verrà detratto il costo della demolizione della parte non regolare.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. (Attestato delle prestazioni energetiche); per il suo rilascio si stima un costo di € 200,00 che andrà detratto dal valore di stima.

La sua posizione urbanistica è pertanto da regolarizzare.

QUESITO 7. INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile attualmente non risulta occupato.

QUESITO 8. SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri:

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a euro 200,00;
- costi per la rimozione della porzione della sala ristorante ricadente su altra proprietà pari a circa 34.217,22 € come specificato nella risposta al quesito 6.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catasale in atti sugli immobili pignorati gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 02/03/2011 ai nn. 4659/645 di Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Lodi S.p.A. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/02/2011 rep. n. 42268/12108 ai rogiti del Notaio Raso Francesco di Sciacca contro l'esecutato a garanzia di un capitale di € 208.944,78, montante ipotecario 417.889,00.
- TRASCRIZIONE del 29/03/2022 ai nn. 5548/4824 di Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Sciacca notificato il 02/03/2022 Numero di Repertorio 131/2022 a favore di AURELIA SPV SRL originante la presente procedura esecutiva.

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

L'immobile in oggetto non ricade su suolo demaniale.



QUESITO 10. VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Sull'immobile in oggetto non gravano pesi ed oneri di altro tipo.

QUESITO 11. FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non esiste un Condominio costituito pertanto:

- non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie);
- non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Non vi sono altri procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

QUESITO 12. PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE

CRITERIO DI STIMA

Il prezzo a base d'asta dell'immobile è ottenuto mediando i valori ottenuti utilizzando tre metodi:

- il metodo analitico e cioè determinando il più probabile prezzo in comune commercio mediante la capitalizzazione del reddito;
- il metodo detto a costo di costruzione che consiste nel calcolare il più probabile valore di mercato ragguagliando il costo di costruzione dell'immobile con determinati coefficienti correttivi;
- il metodo del confronto di mercato utilizzando come fonte per la stima i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Con questo metodo il più probabile valore di mercato è dato da $V = R/r$ dove R è il reddito netto annuo presunto ed r è il saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto si ricava a partire dal reddito lordo annuo presunto al quale si apportano alcune detrazioni.

Prendendo come riferimento le quotazioni OMI, si è calcolato un saggio di capitalizzazione pari a 4,4%.

Da un'analisi attenta suffragata da notizie documentali (quotazioni OMI e dati reperiti dai siti specializzati), si assume il valore di € 24.000,00 quale canone di locazione annuo (€ 2.000,00



mensile) a cui vanno sottratte le spese di I.M.U., TARI e I.R.P.E.F..

Imposte (IMU, TARI e IRPEF):

- € 5.517,75 € (IMU)
- € 4.402,20 € (TARI)
- € 24.000,00 x 0,70 * 10% = € 1.680,00 (IRPEF)

Il reddito netto annuo è ottenuto dal reddito lordo apportando le suddette detrazioni:

$$€ 24.000,00 - (€ 5.517,75 + 4.402,20 + 1.608,00) = € 12.400,05$$

Il più probabile valore di mercato risulta:

$$€ 12.400,05 \div 4,4\% = € 281.819,32$$

che si assume come valore dell'immobile secondo la stima per capitalizzazione dei redditi.

STIMA A COSTO DI COSTRUZIONE

Con questo metodo si va a ricercare il più probabile valore immobiliare riportando appunto tale valore immobiliare ad un elemento sintetico quale è il metro quadrato di superficie lorda coperta (nel caso dei fabbricati) e non coperta (nel caso delle terrazze, giardino e parcheggi), tenendo conto di coefficienti correttivi legati alla vetustà, allo stato di conservazione e manutenzione e al livello di piano.

Il costo di costruzione per simili immobili nel contesto del comune di Sciacca sono stimati come da prospetto seguente:

Immobile (Particella)	Costo di costruzione	Superficie mq	Importo €
Locale ristorante-pizzeria (Part. 255 sub 8)	1.000,00	371,38	371.380,00
Magazzino e locale deposito (Part. 255 sub 5)	500,00	64,50	32.250,00
Magazzino (legnaia) (Part. 255 sub 4)	500,00	11,25	5.625,00
Totale			409.255,00

Per tenere conto della vetustà, dello stato di conservazione e manutenzione, del livello di piano e dell'affaccio si applica un coefficiente correttivo pari a 0,663 (=0,705x0,90x0,95x1,1), per cui si ha:

$$€ 409.255,00 * 0,663 = € 271.336,07$$

che si assume come valore dell'immobile secondo la stima a costo di costruzione.



STIMA CON IL METODO DEL CONFRONTO SECONDO I DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Con questo metodo il valore unitario dell'unità di superficie vendibile tiene conto delle quotazioni della banca dati dell'Agenzia del Territorio utilizzando i dati aggiornati al secondo semestre 2024 riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

Dalla interrogazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari sul sito dell'A.d.E. nella zona in questione non esistono quotazioni per immobili con destinazione commerciale pertanto si farà riferimento ad un'altra zona nel comune di Siacca ed in particolare la Fascia/Zona: Periferica/ [REDACTED] (INCR V.MAZZINI DIREZ CIMITERO)-TULIPANI-MARCHE-DELLE CONIFERE, codice zona: D2 in cui le ultime quotazioni pubblicate relative al 2° semestre 2024 sono:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (mq)	Superficie
Magazzini	Normale	Min 350 – Max 520	L
Negozi	Normale	Min 800 – Max 1.150	L

Pertanto in considerazione delle caratteristiche degli immobili, il valore di mercato preso in considerazione sarà la quotazione minima e cioè 350,00 €/mq per i magazzini e 800,00 €/mq per il locale commerciale per cui si ha:

Immobile (Particella)	Quotazione	Superficie mq	Importo €
Locale ristorante-pizzeria (Part. 255 sub 8)	800,00	371,38	297.104,00
Magazzino e locale deposito (Part. 255 sub 5)	350,00	64,50	22.575,00
Magazzino (legnaia) (Part. 255 sub 4)	350,00	11,25	3.937,50
Totale			323.616,50

che si assume come valore dell'immobile facendo riferimento ai dati dell'O.M.I..

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato si ottiene dalla media arrotondata dei valori precedentemente ottenuti:

$$(\text{€ } 281.819,32 + \text{€ } 271.336,07 + \text{€ } 323.616,50) / 3 = 292.257,30 \text{ €}.$$



Dal valore di stima dell'immobile si detrae il costo necessario per rimuovere la porzione di tettoia non legittima (come meglio specificato al precedente punto 6) pari a € 34.217,22.

Dunque, il valore di stima dell'immobile sarà

$$V = € 292.257,30 - € 34.217,22 = € 258.040,08.$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile, è di euro 258.040,08 (duecentocinquantottomilaquaranta/08 euro).**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando 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:

$$€ 258.040,08 - 5\% \text{ di } € 258.040,08 = € 245.138,08$$

che possiamo arrotondare a **€ 245.000,00 diconsi euro duecentoquarantacinquemila/00.**

QUESITO 13. PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

L'immobile costituente il lotto 1 è stato pignorato per l'intera proprietà pertanto non vi sono quote indivise.

Tanto doveva il sottoscritto per l'incarico ricevuto.

Si producono unitamente alla presente relazione i seguenti allegati:

- Allegato .1.1 Elenco immobili ed elaborato planimetrico;
- Allegato .1.2 Richiesta accesso agli atti;
- Allegato .1.3 Prima raccomandata;
- Allegato .1.4 Seconda raccomandata;
- Allegato .1.5 Verbale di primo accesso;
- Allegato .1.6 Visure catastali attuali;
- Allegato .1.7 Estratto di mappa e ortofoto;
- Allegato .1.8 Elaborato fotografico;
- Allegato .1.9 Planimetrie dello stato di fatto scala 1:100;
- Allegato .1.10 Visure catastali storiche;
- Allegato .1.11 Planimetrie catastali;
- Allegato .1.12 Concessione edilizia in sanatoria n. 2482 del 13/07/2005;



- Allegato .1.13 Autorizzazione edilizia n. 3574 del 27/03/1992;
- Allegato .1.14 Autorizzazione edilizia n. 16485 del 22/09/1994;
- Allegato .1.15 Concessione edilizia in sanatoria n. 3749 del 18/12/2008;
- Allegato .1.16 Autorizzazione per cambio di destinazione d'uso del 17/04/2007;
- Allegato .1.17 Autorizzazione abitabilità e agibilità n. 243 del 22/05/2007;
- Allegato .1.18 Rappresentazione grafica titoli edilizi;
- Allegato .1.19 Computo metrico;
- Allegato .1.20 Schema sintetico descrittivo del lotto.

Ribera, 14/10/2025

Il C.T.U.

Ing. Angelo Di Stefano



TRIBUNALE DI SCIACCA
Ufficio ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 7/2022

**CREDITORE PROCEDENTE: AURELIA SPV S.R.L. e per essa quale
procuratore speciale GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.**

contro

DEBITORE ESECUTATO: OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VERONICA MESSANA
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DANIELE CATTANO
ESPERTO ESTIMATORE: ING. ANGELO DI STEFANO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO N. 2

**Piena proprietà di un appartamento con una superficie coperta di
172,00 mq circa e 31,00 mq di superficie non residenziale (balconi),
ubicato al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza,
sito in via Stazione San Marco sn, nella C.da San Marco a Sciacca,
censito al catasto fabbricati del comune di Sciacca al foglio 129,
particella 255 sub 2, cat. A/2, cl. 4, consistenza 7 vani e lastrico
solare censito con la particella 255 sub 7, cat. F/5, consistenza 168
mq.**



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 2

PREMESSA

Con ordinanza del 05/11/2024 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Veronica Messina ha nominato il sottoscritto Ing. Angelo Di Stefano, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Agrigento al n. 1069 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe. In data 14/11/2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione dell'incarico e, successivamente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode giudiziario Avv. Daniele Cattano, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c..

Presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento ho altresì effettuato le visure catastali, attuali e storiche, e richiesto le planimetrie catastali dell'immobile pignorato che vengono allegate alla presente relazione. È stato prodotto anche l'elenco dei subalterni con l'elaborato planimetrico (All. 2.1).

Presso l'Ufficio Tecnico del comune di Sciacca ho effettuato l'accesso agli atti (All. 2.2) acquisendo le informazioni relative alla situazione urbanistica dell'immobile, se esso è stato costruito con regolare Concessione Edilizia o abusivamente e in quest'ultimo caso se sono state presentate istanze di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legislazione nazionale e regionale vigente.

Con raccomandata 1 A.R. n. 05441526233-3 del 20/03/2025 (All. 2.3) indirizzata all'esecutato signor *OMISSIS* è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali congiuntamente al custode giudiziario il giorno 04/04/2025. Durante tale sopralluogo non si è potuto fare l'accesso stante che le chiavi consegnate dal precedente Custode Avv. Abruzzo non corrispondevano alle serrature dei catenacci apposti ai cancelli esterni del compendio pignorato.

Pertanto, dopo l'autorizzazione del G.E., è stato fissato un nuovo sopralluogo per il primo accesso, con l'ausilio del fabbro, dandone avviso al debitore mediante raccomandata 1 A.R. n. .05441526234-4 del 18/04/2025 (All. 2.4) che è stato eseguito il giorno 06/05/2025.

In tale data alla presenza, oltre al sottoscritto, dei signori:

- Avv. Daniele Cattano, custode giudiziario;
- Sign. [REDACTED] fabbro

ho ispezionato l'immobile, effettuando il rilievo completo; ho altresì acquisito tutte le notizie, preso tutti gli appunti ritenuti necessari per l'espletamento dell'incarico, scattato le foto che



sono allegate alla presente relazione e redatto insieme al custode giudiziario il relativo verbale (All. 2.5). Durante l'ispezione, in assenza del debitore esecutato, è stato accertato che l'immobile non risulta occupato.

QUESITO 1. IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

La presente relazione riguarda il lotto di vendita n. 2 che comprende i cespiti indicati al punto 1 lettera "c" e "d" dell'atto di pignoramento della procedura esecutiva in oggetto.

Gli immobili che costituiscono il **LOTTO N. 2** sono così individuati nell'atto di pignoramento:

Piena proprietà di un complesso immobiliare sito in territorio di Sciacca, nella Contrada San Marco, Via Stazione nn. 11-13, costituito da:

- c) Un appartamento per abitazione posto al primo piano della consistenza catastale di vani sette (7);*
- d) Un lastrico solare al secondo piano di metri quadrati centosessantotto (mq 168) circa.*

Il tutto con circostante corte pertinenziale, per quanto residuo alla costruzione, e confinante con Via Stazione San Marco, con proprietà Dimino, con stradella privata e con proprietà degli eredi di Colca Antonina, salvo altri.

Censito nel Catasto Fabbricati di Sciacca, foglio 129, mappali:

- 255 sub. 2, P1, ZC. 2, categoria A2, classe 4, vani 7, R.C. euro 542,28;*
- 255 sub. 7, P2, lastrico solare, mq 168, senza reddito.*

Diritti reali:

Il diritto reale, di piena proprietà, dell'esecutato sugli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- Atto di compravendita, per la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni, del 21/02/2011, rep. n. 42264/12106 in notaio Raso Francesco di Sciacca, da potere di *OMISSIS* (C.F.: *OMISSIS*) [REDACTED] il 02/03/2011 ai nn°4658/3553.

Gli immobili non sono gravati da usufrutto o da altri diritti reali.



Dati catastali:

I dati catastali degli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali attuali (**All. 2.6**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e l'estratto di mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi (**All. 2.7**).



Ortofoto attuale (da Google Earth)





Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps



QUESITO 2. ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

Il lotto è costituito da un appartamento, al primo piano, sito a Sciacca nella contrada San Marco via Stazione San Marco sn, censito al C.F. del Comune di Sciacca al foglio 129, particella 255 sub 2, cat. A/2, cl. 4, consistenza 7 vani, rendita di € 542,28. Fa parte del lotto anche il lastrico solare censito con la particella 255 sub 7, cat. F/5, consistenza 168 mq, senza rendita.

Di seguito sono riportate le caratteristiche dell'immobile costituente il lotto.

Tipologia: Appartamento destinato a civile abitazione

Ubicazione: L'immobile fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ricadente in territorio di Sciacca nella Contrada San Marco nella via Stazione San Marco a cui vi si accede dalla via del Merquart percorrendo la S.P. n. 49 (denominata via San Marco); esso ricade in zona "C.4." con destinazione ad "Aree di completamento dei margini costieri destinate a nuovi complessi insediativi per villeggiatura e ricettività turistica".

Caratteristiche strutturali: Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento è stato realizzato con struttura in elevazione del tipo intelaiato con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato e solai del tipo misto in latero-cemento con travetti prefabbricati; le strutture in fondazione sono costituite da travi rovesce del tipo continuo. Il tamponamento esterno è in laterizi forati con spessore di cm 30 mentre i tramezzi interni sono anch'essi in laterizi forati di cm 10. L'intonaco interno è del tipo civile e le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile; anche le pareti esterne sono interamente intonacate e finite con tinteggiatura per esterni.

Il prospetto esterno risulta essere in un cattivo stato di conservazione.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica così come i rivestimenti di bagni e cucina. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in metallo muniti di avvolgibili in p.v.c.. La copertura è a terrazza praticabile e vi si accede tramite un torrino scala.

Accessi: Si accede all'appartamento tramite una scala (bene comune non censibile censito con il sub 6) con ingresso dallo spiazzale antistante l'immobile che costituisce corte comune a tutti i sub della particella 255.

Confini: La particella 255 in cui ricade l'immobile confina a nord con la particella 243, ad est con la stessa particella 243 e la via Stazione San Marco, a sud con la particella 256 e ad ovest con una stradella denominata via Guglielmo il Buono.



Pertinenze: L'immobile è dotato di una corte comune censita con il sub 3 (bene comune non censibile).

Dotazioni condominiali: Nessuna

Composizione interna: L'appartamento è costituito da una cucina-pranzo, da n. 6 camere, da un ingresso, da due bagni, da un ripostiglio, da un corridoio e da un disimpegno. Fa parte del lotto anche la terrazza di copertura praticabile a cui si accede da un torrino scala.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: Risulta essere in un cattivo stato di conservazione. Sono evidenti i segni delle infiltrazioni di acque meteoriche con la presenza di estese aree caratterizzate da proliferazione di muffe e funghi, di rigonfiamenti e distacchi di intonaco su soffitti e pareti (interne ed esterne), di degradazione delle malte ed efflorescenze biancastre (salnitro). Sono visibili anche ammaloramenti in corrispondenza degli sbalzi con parti di calcestruzzo degradate. Gli infissi interni ed esterni, ove presenti, sono in condizioni pessime con i vetri delle finestre infranti. Una parte del prospetto risulta ricoperto da vegetazione diffusa. L'impianto elettrico, disconnesso dalla rete, risulta sotto traccia e non conforme alla normativa vigente. Anche l'impianto idrico ed igienico-sanitario è sotto traccia.

Attestato di prestazione energetica: L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E.; per il suo rilascio si stima un costo di € 200,00 da detrarre al valore di stima.

Fotografie dei luoghi (All. 2.8):



Foto n. 1 – Esterno



Foto n. 2 – Esterno





Foto n. 3 – Esterno



Foto n. 4 - Esterno



Foto n. 5 – Esterno





Foto n. 6 – Esterno



Foto n. 7 – Camera



Foto n. 8 – Camera





Foto n. 9 – Camera



Foto n. 10 – Camera



Foto n. 11 – Bagno



Foto n. 12– Bagno





Foto n. 13 – Cucina



Foto n. 14– Cucina

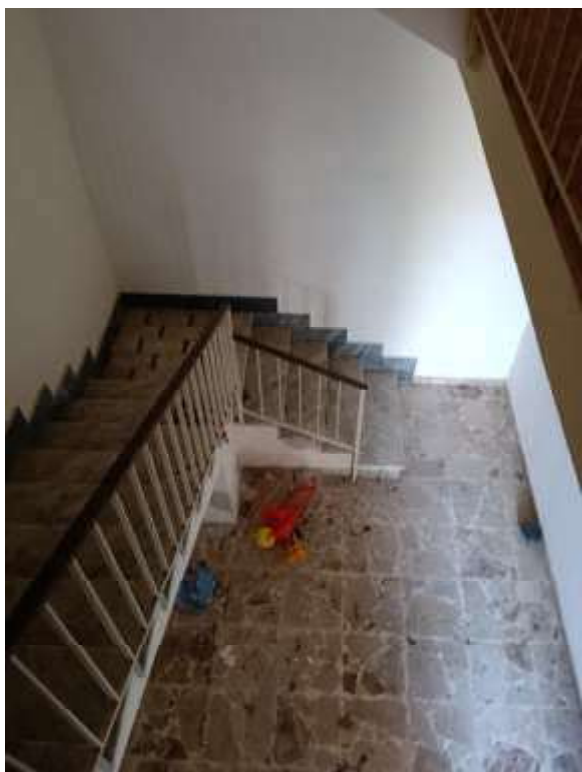


Foto n. 15 – Vano Scala



Foto n. 16 – Torrino scala





Foto n. 17 – Lastrico solare



Foto n. 18 – Lastrico solare



Foto n. 19 – Lastrico solare

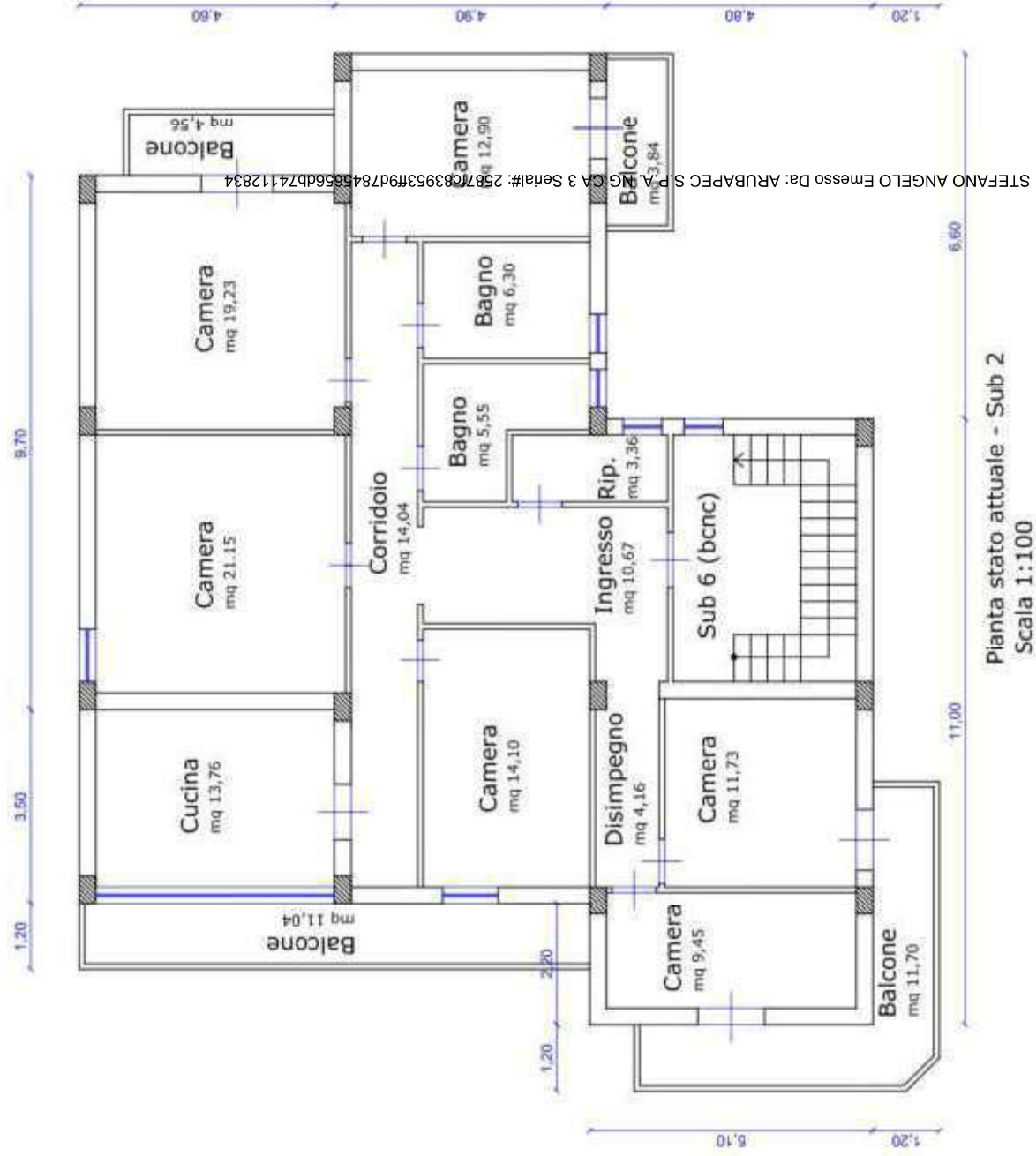


Caratteristiche dimensionali: L'immobile ha una forma in pianta irregolare le cui dimensioni sono riportate nei disegni allegati mentre le caratteristiche dimensionali, S_c (superficie coperta), S_u (superficie utile), S_{nr} (superficie non residenziale) e H (altezza netta) sono di seguito riportate:

–Superficie coperta lorda	$S_c = \text{mq } 172,36;$
–Superficie utile	$S_u = \text{mq } 146,40;$
–Superficie non residenziale (balconi)	$S_{nr} = \text{mq } 31,14;$
–Altezza (netta)	$H = 2,90 \text{ ml.}$



Planimetria di rilievo dello stato reale (All. 2.9)



Planimetria dello stato di fatto (All. 2.9)

Pianta stato attuale - Sub 2
Scala 1:100

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. G.C.A. 3 Serial#: 2587083953#f9d7845656db74112834

QUESITO 3. PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL
BENE PIGNORATO

Gli immobili facenti parte del complesso sono identificati al C.F. del comune di Sciacca, via San Marco sn, al Foglio di mappa n. 129 con le seguenti particelle:

A. Particella 255 sub 2, piano 1, cat. A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 542,28 €;

B. Particella 255 sub 7, piano 2, cat. F/5, consistenza 168 mq, senza rendita

in testa alla ditta *OMISSIS* (esecutato) con diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione legale dei beni.

Le visure catastali attuali (**All. 2.6**) e storiche (**All. 2.10**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: *OMISSIS* nato a Ribera il 22/07/1953 per l'intera quota .

Planimetrie catastali: A seguito di richiesta della planimetria catastale (**All. 2.11**) degli immobili pignorati presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, ho accertato che questa **non coincide** con lo stato di fatto in quanto si sono riscontrate delle difformità che possono essere regolarizzate con una pratica Docfa.

I costi per la regolarizzazione catastale andranno inseriti nelle spese della S.C.I.A. in sanatoria (da detrarre dal valore di stima) necessaria per regolarizzare le difformità urbanistiche determinate come meglio descritto nella risposta del quesito 6.

La posizione catastale dell'immobile è pertanto da regolarizzare.





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

ABSTRACT = *ARTICLE 17. L'ÉTAT EST RESPONSABLE*

Mod. B Nuova Cataloga Edizione Urbino

Live
50



Stessa ditta

class with

A: 2.90

Edo 1890

Stress ditto

PRIMO PIANO

1864590



ORIENTAMENTO



SCALA DI L. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DELL'UTENTE

DATA
PROT. N=

Compilata dal SEAM - FR2716823

25770450

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

Inscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di AGRIGENTO

della Provincia di AGRIGENTO

Page 2 13-1-81

For me: *Walter G. Gandy*

QUESITO 4. PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N. 2: Piena proprietà di un appartamento al primo piano di un fabbricato a due elevazioni sito in via Stazione San Marco sn, nella C.da San Marco ricadente in zona "C.4." del P.R.G. vigente del comune di Sciacca.

L'immobile ha una forma irregolare con una superficie coperta di 172,00 mq circa, una superficie utile di mq 146,00 mq circa, una superficie non residenziale (balconi) di 31,00 mq circa ed un'altezza interna netta di ml 2,90; risulta composto una cucina-pranzo, da n. 6 camere, da un ingresso, da due bagni. da un ripostiglio, da un corridoio e da un disimpegno. Fa parte del lotto anche la terrazza di copertura praticabile a cui si accede da un torrino scala. Esso, ubicato fuori dal centro urbano in una zona destinata a villeggiatura e ricettività turistica, si trova nella via Stazione San Marco a cui vi si accede dalla via del Merquart percorrendo la S.P. n. 49 (denominata via San Marco).

Risulta censito al **C.F. del comune di Sciacca al foglio 129, p.lla 255 sub 2 cat. A/2, classe 4 e p.lla sub 7 cat. F/5 (lastrico solare).**

All'interno della particella 255 oltre agli immobili è presente una corte comune censita con il sub 3 (bene comune non censibile).

La particella 255, in cui ricade il manufatto, confina a nord con la particella 243, ad est con la stessa particella 243 e la via Stazione San Marco, a sud con la particella 256 e ad ovest con una stradella denominata via Guglielmo il Buono.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in questione è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per questo sono stati rilasciati diversi titoli abilitativi edilizi che sono di seguito elencati:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 2482 del 13/07/2005 (ai sensi della L.R. 37/1985), di cui alla pratica di sanatoria n. 1145/S del 24/04/2025;
- Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità prot. n. 243 del 22/05/2007 relativa alle particelle 255 sub 2 e sub 7.

Dal confronto dello stato attuale dell'immobile con gli elaborati di progetto di cui alla C.E. in sanatoria suddetta si sono riscontrate delle difformità di distribuzione interna.

Pertanto va presentata una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. per regolarizzare le difformità urbanistiche e catastali le cui spese complessive sono state detratte dal valore di stima.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. (Attestato delle prestazioni energetiche) il cui costo



di rilascio è stato detratto dal valore di stima.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 147.000,00 diconsi euro centoquarantasettemila/00.

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

Gli immobili pignorati si appartengono all'esecutato *OMISSIS*, in piena proprietà in regime di separazione legale dei beni, in forza di atto di compravendita del 21/02/2011 rep. n. 42264/12106 in notaio Raso Francesco di Sciacca, da potere di *OMISSIS* (C.F.: *OMISSIS*), atto trascritto il 02/03/2011 ai nn. 4658/3553.

Altri intestatari nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento:

1. A *OMISSIS* gli immobili si appartenevano per averli edificati, a propria cura e spese, sul terreno censito al foglio di mappa n. 129 part. n. 255 che gli era pervenuto in forza di titolo precedente al ventennio antecedente la data del pignoramento.

Non si evincono, nel ventennio antecedente il pignoramento, passaggi o trasferimenti pregiudizievoli allo svolgimento del processo esecutivo sia contro il debitore che contro i suoi danti causa.

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca ho acquisito le informazioni relative alla situazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento è stato realizzato in assenza di concessione edilizia dal vecchio proprietario.

Dall'accesso agli atti (**All. 2.2**) ho potuto constatare che per gli immobili sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 2482 del 13/07/2005 (ai sensi della L.R. 37/1985), di cui alla pratica di sanatoria n. 1145/S del 24/04/2025 (**All. 2.12**);
- Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità prot. n. 243 del 22/05/2007 (**All. 2.13**) relativa alle particelle 255 sub 2 e sub 7.

Bisogna precisare che l'immobile è stato oggetto di lavori interni, senza alcun tipo di provvedimento autorizzativo, che hanno portato ad una diversa distribuzione interna rispetto



al progetto di cui alla C.E. in sanatoria n. 2482 del 13/07/2005.

Pertanto va presentata una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. al fine di regolarizzare le difformità urbanistiche e catastali.

Sono stati computati, quindi, oltre agli oneri per la S.C.I.A. in sanatoria anche le spese per la pratica Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Il riepilogo è riportato nel prospetto seguente:

Sanzione amministrativa e oneri S.C.I.A. in sanatoria	1.000,00
Competenze tecniche pratica edilizia	1.500,00
Pratica Docfa per regolarizzazione catastale	500,00
Totale	3.000,00

Si stimano complessivamente **3.000,00 €** di spese che vanno detratte dal valore di stima.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. (Attestato delle prestazioni energetiche); per il suo rilascio si stima un costo di **€ 200,00** che andrà detratto dal valore di stima.

La sua posizione urbanistica è pertanto da regolarizzare.

QUESITO 7. INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile attualmente non risulta occupato.

QUESITO 8. SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a euro 200,00;
- redazione di una S.C.I.A. in sanatoria per regolarizzare le difformità urbanistiche e catastali con un costo complessivo pari a circa 3.000,00 € come determinato in risposta al quesito 6.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catasale in atti



sugli immobili pignorati gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 02/03/2011 ai nn. 4659/645 di Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Lodi S.p.A. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/02/2011 rep. n. 42268/12108 ai rogiti del Notaio Raso Francesco di Sciacca contro l'esecutato a garanzia di un capitale di € 208.944,78, montante ipotecario 417.889,00.
- TRASCRIZIONE del 29/03/2022 ai nn. 5548/4824 di Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Sciacca notificato il 02/03/2022 Numero di Repertorio 131/2022 a favore di AURELIA SPV SRL originante la presente procedura esecutiva.

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

L'immobile in oggetto non ricade su suolo demaniale.

QUESITO 10. VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Sull'immobile in oggetto non gravano pesi ed oneri di altro tipo.

QUESITO 11. FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non esiste un Condominio costituito pertanto:

- non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie);
- non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Non vi sono altri procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

QUESITO 12. PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE

CRITERIO DI STIMA

Il prezzo a base d'asta dell'immobile è ottenuto mediando i valori ottenuti utilizzando tre metodi:

- il metodo analitico e cioè determinando il più probabile prezzo in comune commercio mediante la capitalizzazione del reddito;
- il metodo detto a costo di costruzione che consiste nel calcolare il più probabile valore di mercato ragguagliando il costo di costruzione dell'immobile con determinati



coefficienti correttivi;

- il metodo del confronto di mercato utilizzando come fonte per la stima i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Al prezzo così ottenuto si detraggono le somme necessarie per la SCIA in sanatoria e per la redazione dell'APE.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Con questo metodo il più probabile valore di mercato è dato da $V = R/r$ dove R è il reddito netto annuo presunto ed r è il saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto si ricava a partire dal reddito lordo annuo presunto al quale si apportano alcune detrazioni.

Prendendo come riferimento le quotazioni OMI, si è calcolato un saggio di capitalizzazione pari a 3,77%.

Da un'analisi attenta suffragata da notizie documentali (quotazioni OMI e dati reperiti dai siti specializzati), si assume il valore di € 7.200,00 quale canone di locazione annuo (€ 600,00 mensile), a cui vanno sottratte le spese di I.M.U., TARI e I.R.P.E.F..

$$\text{Reddito lordo annuo presunto} = € 600,00 * 12 = € 7.200,00$$

Imposte (IMU, TARI e IRPEF):

- € 920,14 € (IMU)
- € 210,00 € (TARI)
- € 7.200,00 x 0,70 * 10% = € 504,00 (IRPEF)

Il reddito netto annuo è ottenuto dal reddito lordo apportando le suddette detrazioni:

$$€ 7.200,00 - (€ 920,14 + 210,00 + 504,00) = € 5.565,86$$

Il più probabile valore di mercato risulta:

$$€ 5.565,86 \div 3,77\% = € 147.635,54$$

che si assume come valore dell'immobile secondo la stima per capitalizzazione dei redditi.

STIMA A COSTO DI COSTRUZIONE

Con questo metodo si va a ricercare il più probabile valore immobiliare riportando appunto tale valore immobiliare ad un elemento sintetico quale è il metro quadrato di superficie lorda coperta (nel caso dei fabbricati) e non coperta (nel caso delle terrazze, giardino e parcheggi), tenendo conto di coefficienti correttivi legati alla consistenza, alla vetustà, allo stato di



conservazione e manutenzione, al livello di piano, e all'affaccio.

Il costo di costruzione per simili immobili nel contesto del comune di Sciacca si stima in € 1.400,00 al metro quadrato.

Poiché l'immobile ha una superficie coperta lorda di mq 172,36 a cui si somma il 30% di 31,14 mq della superficie di veranda e balconi (ai sensi dell'Allegato C al D.P.R. n. 138/1998) si ha una superficie complessiva di **181,70 mq** commerciali; si hanno quindi i seguenti conteggi:

$$\text{mq } 181,70 \times \text{€}/\text{mq } 1.400,00 = \text{€ } 254.380$$

Per tenere conto della vetustà, dello stato di conservazione e manutenzione, del livello di piano e dell'affaccio si applica un coefficiente correttivo pari a 0,63 ($=0,705 \times 0,85 \times 0,95 \times 1,1$), per cui si ha:

$$\text{€ } 254.380,00 \times 0,63 = \text{€ } \mathbf{160.259,40}$$

che si assume come valore dell'immobile secondo la stima a costo di costruzione.

STIMA CON IL METODO DEL CONFRONTO SECONDO I DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Con questo metodo il valore unitario dell'unità di superficie vendibile tiene conto delle quotazioni della banca dati dell'Agenzia del Territorio utilizzando i dati aggiornati al secondo semestre 2024 riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

Dalla interrogazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari sul sito dell'A.d.E. si evince che l'immobile ricade nella Fascia/Zona: Suburbana/FOGGIA-S. MARCO-ARENELLA, codice zona: E2 in cui le ultime quotazioni pubblicate relative al 2° semestre 2024 sono:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (mq)	Superficie
Abitazioni di tipo economico	Normale	Min 630 – Max 940	L
Ville e villini	Normale	Min 840 – Max 1.250	L

Pertanto in considerazione delle caratteristiche dell'immobile (che si può assimilare ad un villino), il valore di mercato preso in considerazione è 915,00 €/mq (quotazione media tra le medie delle due tipologie) per cui si ha:

$$\text{€ } 915,00 \text{ €/mq} \times 181,70 \text{ mq} = \text{€ } \mathbf{166.255,50}$$

che si assume come valore dell'immobile facendo riferimento ai dati dell'O.M.I..



RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato si ottiene dalla media arrotondata dei valori precedentemente ottenuti:

$$(\text{€ } 147.635,54 + \text{€ } 160.259,40 + \text{€ } 166.255,50) / 3 = 158.050,15 \text{ €}.$$

Dal valore di stima dell'immobile si detrae il costo per la S.C.I.A. in sanatoria necessaria per regolarizzare le difformità urbanistiche e catastali e per la redazione dell'A.P.E. che ammontano complessivamente a € 3.200,00 (come meglio specificato al precedente punto 6).

Dunque, il valore di stima dell'immobile sarà

$$V = \text{€ } 158.050,15 - \text{€ } 3.200,00 = \text{€ } 154.850,15$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, è di euro 154.850,15 (centocinquantaquattromilaottocentocinquanta/15 euro).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando 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:

$$\text{€ } 154.850,15 - 5\% \text{ di } \text{€ } 154.850,15 = \text{€ } 147.107,64$$

che possiamo arrotondare a **€ 147.000,00 diconsi euro centoquarantasettemila/00.**

QUESITO 13. PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

L'immobile costituente il lotto 2 è stato pignorato per l'intera proprietà pertanto non vi sono quote indivise.

Tanto doveva il sottoscritto per l'incarico ricevuto.

Si producono unitamente alla presente relazione i seguenti allegati:

- Allegato .2.1 Elenco immobili ed elaborato planimetrico;
- Allegato .2.2 Richiesta accesso agli atti;
- Allegato .2.3 Prima raccomandata;
- Allegato .2.4 Seconda raccomandata;
- Allegato .2.5 Verbale di primo accesso;
- Allegato .2.6 Visure catastali attuali;
- Allegato .2.7 Estratto di mappa e ortofoto;



- Allegato .2.8 Elaborato fotografico;
- Allegato .2.9 Planimetrie dello stato di fatto scala 1:100;
- Allegato .2.10 Visure catastali storiche;
- Allegato .2.11 Planimetrie catastali;
- Allegato .2.12 Concessione edilizia in sanatoria n. 2482 del 13/07/2005;
- Allegato .2.13 Autorizzazione abitabilità e agibilità n. 243 del 22/05/2007;
- Allegato .2.14 Schema sintetico descrittivo del lotto.

Ribera, 14/10/2025

Il C.T.U.
Ing. Angelo Di Stefano

