

Originale

Dott. Arch. Domenico Scaglione
Via Farini, 62
Alessandria della Rocca
Tel/Fax: 0922.981664
domenico.scaglione@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI SCIACCA
Esecuzioni Immobiliari
Proc. n. 67/11 R.G.E

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Giudice dell'esecuzione: Dott. ssa. Maria Cristina Sala

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDIZIO PROMOSSO DA

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Atto di pignoramento immobiliare del 19.12.2011
n. 67/11 R.ES IMM. (reso esecutivo)

CTU - Arch. Domenico Scaglione

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PARTE GENERALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Depositato ogni in cartoleria
Scaglione
Dott. Arch. Domenico Scaglione

Il GdE. Dott.ssa. Maria Cristina Sala con ordinanza del 06.12.2012 ha nominato lo scrivente Arch. Domenico Scaglione, libero professionista di Alessandria della Rocca iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Agrigento al n. 46, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento de quo e da questo momento denominato CTU.

Alla CTU è stato richiesto di redigere apposita perizia di stima per vendita giudiziaria di immobili urbani siti nei Comuni di Partanna e Montevago in testa alla Ditta esecutata:

Coniugi in regime di separazione dei beni:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Il creditore proponente è la:

Nell'udienza del 24.01.2013 lo scrivente CTU, accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito; conseguenzialmente il GdE. formulava i quesiti oggetto della consulenza richiesta e rilasciava autorizzazione per il ritiro della documentazione allegata nel fascicolo.

Sui quesiti proposti appresso elencati, vengono fornite le opportune considerazioni da parte della CTU.

(01) - PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE:

Lo scrivente CTU provvedeva a visionare i documenti allegati nel fascicolo e contestualmente richiedeva in Cancelleria copia di quelli ritenuti più utili al fine dell'espletamento del mandato ricevuto.

Con comunicazioni del 26.01.2013, effettuate nei modi di legge, si informavano i Sig,ri [REDACTED] nella loro qualità di esecutati e [REDACTED] per la parte creditrice, dell'inizio delle operazioni peritali previste per le ore 11,00 del 01.02.2013 in Montevago.

Al fine di potere ulteriormente procedere alla determinazione dei quesiti proposti dal GdE, lo scrivente CTU ha provveduto a visionare e conseguenzialmente richiedere ai vari Enti preposti tutta la documentazione ritenuta necessaria e che comunque è stata possibile acquisire, secondo il calendario che appresso si illustra:

01.02.2013: Comune di Montevago -

- sede comunale per accesso agli atti ivi depositati presso l'Ufficio Tecnico:
 - dati relativi allo strumento urbanistico vigente:
 - zonizzazione di parte di area urbana (fg.n.13) allegata all'estratto di mappa n. 192140:
 - estratto di mappa relativo al piano di trasferimento dell'abitato a seguito dell'evento sismico:
 - copia progetto di ricostruzione del *Comparto B24 lotto 14* in testa alla Ditta assegnataria [REDACTED]
 - copia decreto di concessione contributo relativo alla ricostruzione del fabbricato di cui al punto precedente:
 - richiesta dell'esecutato [REDACTED] di approvazione progetto in variante del 18.05.2000
 - copia progetto di variante del 15.11.2001 di cui al punto precedente:
- rilievo metrico e fotografico del fabbricato sito in Piazza Listz, 23 in contraddittorio e partecipazione attiva del Sig. [REDACTED] esecutato:

12.02.2013: Comuni di Partanna e Montevago -

- gli uffici comunali del Comune di Partanna risultavano chiusi per ordinanza sindacale e pertanto di proseguiva per Montevago dove si provvedeva a ritirare ulteriore documentazione presso l'Ufficio tecnico:
 - copia della comunicazione del direttore dei lavori di inizio dei lavori relativo alla ricostruzione del fabbricato del 24.12.1977:
 - copia della comunicazione del direttore dei lavori di ultimazione dei lavori relativo al punto precedente:

15.02.2013: Comune di Agrigento -

- Ufficio del Territorio per richiesta e ritiro della documentazione catastale:
 - Planimetria u.i.u sita in Montevago foglio n. 13 particella n. 1265
 - Visura storica per immobile Comune Montevago foglio n. 13 particella n. 1265

19.02.2013: Comune di Partanna -

- rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari siti in Via Caprera e Vicolo Di Vita, in contraddittorio e partecipazione attiva del [REDACTED] esecutato:

22.02.2013: Comune di Trapani -

- Ufficio del Territorio per richiesta e ritiro della documentazione catastale:
 - Planimetria u.i.u sita in Partanna foglio n. 35 particella n. 1036 sub 7
 - Planimetria u.i.u sita in Partanna foglio n. 35 particella n. 1036 sub 8
 - Planimetria u.i.u sita in Partanna foglio n. 35 particella n. 1036 sub 10
 - Visura storica per immobile - Comune Partanna foglio n. 35 particelle n. 1036 sub 7/8/10
 - Visura per soggetto relativo all'immobile - Comune Partanna foglio n. 35 particelle n. 1036 sub 7/8/10

- sede comunale per accesso agli atti ivi depositati:
 - dati relativi allo strumento urbanistico vigente;
 - richiesta di esistenza di pratiche edilizie relative agli immobili oggetto del pignoramento:

(02) - al controllo, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma C.P.C. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;

La [REDACTED] con sede in [REDACTED] nella qualità di creditore ha prodotto in atti, ex art. 567 comma 2° C.P.C. certificazione notarile, a firma Notaio [REDACTED] in sostituzione di quella ipocatastale relativa al ventennio precedente l'atto di pignoramento de quo.

Lo scrivente CTU ha verificato i dati riportati nella su citata certificazione prodotta, con la documentazione acquisita presso gli Uffici del Territorio di Trapani ed Agrigento e ne dichiara la corretta rispondenza.

(03) - all'acquisizione di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento nonché dei certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale titolo e la data di trascrizione del pignoramento con esclusione del periodo già coperto dalla documentazione depositata agli atti dal creditore procedente ai sensi dell'art 567 C.P.C.

Il presente quesito viene verificato dal precedente.

(04) - all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

I cespiti oggetto del pignoramento de quo risultano essere:

- di esclusiva proprietà del Sig. [REDACTED] (c.f. [REDACTED])

5

*A - fabbricato urbano sito in Montevago (Ag) in Piazza Listz, civico n. 23
censito nel NCEU al:*

*foglio di mappa n. 13 - particella n. 1265 - piano T-1 - cat. A/2 - vani 7 - rendita catastale €.
415,75*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- di proprietà per quota indivisa di metà (1/2) in testa a:

- Sig. [REDACTED] (c.f. - [REDACTED])

- Sig. [REDACTED] (c.f. - [REDACTED])

B - fabbricato urbano sito in Partanna (Tp)

censito nel NCEU al:

*1) - foglio di mappa n. 35 - particella n. 1036/sub 7 - piano T - cat. C/6 - classe 1 - mq. 16,00 -
rendita catastale €. 34,71 - Vicolo Di Vita, civico n. 19/20 (attuale)*

*2) - foglio di mappa n. 35 - particella n. 1036/sub 8 - piano T - cat. C/6 - classe 3 - mq. 23,00
rendita catastale €. 67,71 - Vicolo Di Vita, civico n. 19/20 (attuale)*

*3) - foglio di mappa n. 35 - particella n. 1036/sub 10 - piano 1° - cat. A/4 - classe 6 - vani 4,5
rendita catastale €. 162,68 - Via Caprera, civico n. 39 (attuale)*

I dati identificativi dei cespiti oggetto del pignoramento de quo sopra elencati, trovano corrispondenza con le relative certificazioni catastali acquisite dalla CTU, presso gli Uffici del Territorio di Agrigento e di Trapani.

Per i motivi che appresso verranno descritti non si è proceduto alla redazione di operazioni docfa relative a variazioni catastali riscontrate, e quindi il relativo costo economico verrà scorporato dal valore di stima che si andrà ad eseguire.

(05) - alla descrizione dei beni pignorati:

Individuazione e descrizione dei cespiti oggetto di pignoramento.

(A) - Comune di Partanna

- Ubicazione:

La prima unità immobiliare da stimare è ubicata nel Comune di Partanna (Tp) in zona urbana centrale con accesso dalla Via Caprera e Vicolo Di Vita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Dati catastali:

l'unità immobiliare è distinta in tre subalterni, attualmente censiti al NCEU del Comune di Partanna (Tp) con le seguenti identificazioni:

- 1) - foglio di mappa n. 35 – particella n. 1036/sub 7 – piano T – cat. C/6 – classe 1 – mq. 16,00 - rendita catastale €. 34,71 - Vicolo Di Vita , civico n.19/20 (attuale)
- 2) - foglio di mappa n. 35 – particella n. 1036/sub 8 – piano T – cat. C/6 – classe 3 – mq. 23,00 rendita catastale €. 67,71 - Vicolo Di Vita , civico n.19/20 (attuale)
- 3) - foglio di mappa n. 35 – particella n. 1036/sub 10 – piano 1° – cat. A/4 – classe 6 – vani 4,5 rendita catastale €. 162,68 – Via Caprera , civico n.39 (attuale)

intestate in parti uguali ed indivise ed in regime di separazione dei beni, ai coniugi

- Sig. [REDACTED] (c.f. - [REDACTED])
- Sig.ra [REDACTED] (c.f. - [REDACTED])

- Provenienza:

Dall'esame della documentazione prodotta e da quella presente agli atti, risulta che:

L'immobile sopra identificato è pervenuto agli esecutati, per la quota di 500/1000 ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni:

- 1/2 indiviso al Sig. [REDACTED]

quale bene di natura personale, per acquisto fattone in forza dell'atto di donazione ai rogiti del Notaio [REDACTED] del 20 febbraio 1992, trascritto a Trapani il 29 febbraio 1992 ai nn.4761/4102 da potere della signora [REDACTED]

[REDACTED] alla quale, la stessa quota pari ad un mezzo indiviso era pervenuta in forza delle successioni, sopra citate in morte di [REDACTED]

.- 1/2 indiviso alla sola Sig. [REDACTED]

per acquisto fattone, in regime di separazione dei beni, con atto ai rogiti del Notaio [REDACTED] del 6 febbraio l'992, trascritto a Trapani il 29 febbraio 1992 ai nn.4759/4100 da potere delle signore [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]

stesso 1/2 indiviso era pervenuto alle predette signore [REDACTED] in forza dei seguenti titoli: successione in morte di [REDACTED] deceduta in data [REDACTED] (denuncia di successione n.521 voi.155 presentata all'Ufficio registro di Castelvetrano il 22 novembre 1981);

successione in morte di [redacted] deceduta il [redacted] (denuncia di successione n.747 voi.131 presentata all'Ufficio Registro di Sciacca il 19 ottobre 1985);

successione in morte di [redacted] deceduta il [redacted] (denuncia di successione n.909 voi.133 presentata all'Ufficio Registro di Sciacca)

7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Descrizione dell'immobile

Trattasi di unità immobiliare in parte adibita a civile abitazione, con accesso autonomo dalla Via Caprera civico attuale n. 39 e Vicolo Di Vita civici attuali nn. 19/20 ed è inserito in un contesto urbano di tipo storico in zona abbastanza centrale.

Piano terra: (cfr. particella n. 1036 sub 7 e 8) è direttamente accessibile dal Vicolo Di Vita dai civici nn. 19 e 20 (attuali) e si compone di tre locali di cui due prospettano anche in un vano luce interno scoperto:

occupa una:

Su = mq. 67,05 (superficie utile)

Hm = ml. 3,20 (altezza utile media)

La superficie commerciale verrà computata in sede di stima:

Caratteristiche strutturali:

- le fondazioni vista la vetustà dell'immobile, si presumono essere di tipo continuo in muratura a sacco;
- le murature perimetrali e intermedie in elevazione sono realizzate in conci di tufo e parziali cordoli;
- i solai per i vani 1 e 2 sono in latero-cemento mentre per il vano 3 è realizzato con volta a botte;

Da una sommaria ricognizione, si evidenziano segni di dissesti strutturali che interessano scollamento di murature.

Rifiniture:

- i vani nn. 1 e 2 mancano degli intonaci, mentre il vano n. 3 presenta ancora quelli originali in malta di calce molto degradati;
- i pavimenti sono in battuto cementizio
- gli infissi esterni sono in legno ancora in buono stato, mentre quelli interni sono del tutto inutilizzabili;

Impianti:

l'impianto elettrico e idrico sono del tipo a distribuzione esterna molto elementari e del tutto inaffidabili e pertanto se ne dichiara la non conformità.

Non è presente impianto di riscaldamento di nessun genere.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Manutenzione:

8

Per quanto si è potuto constatare nel corso del sopralluogo effettuato ed in considerazione anche della vetustà dell'immobile, lo stato di conservazione interno e da considerare decisamente non buono mentre quello esterno risulta essere abbastanza buono.

Dotazioni condominiali:

Non vi sono dotazioni condominiali.

Piano primo: (cfr. particella n. 1036 sub 10) è direttamente accessibile dalla Via Caprera civico n. 39 (attuale) tramite un cortile interno e si compone di otto locali di cui due prospettano anche in un vano luce interno scoperto:

occupa una:

Su = mq. 99,10 (superficie utile)

Hm = ml. 3,70 (altezza utile media)

La superficie commerciale verrà computata in sede di stima:

Caratteristiche strutturali:

- le fondazioni vista la vetustà dell'immobile, si presumono essere di tipo continuo in muratura a sacco: e si riferiscono ai sottostanti locali di cui alla precedente descrizione: con riferimento ai vani nn. 4,5,6,7 che prospettano sul vicolo Di Vita
- le murature perimetrali in elevazione sono state realizzate in conci di tufo dello spessore di 30 cm.: non è stato possibile verificare la presenza di cordoli:
- i tramezzi interni dello spessore di cm. 10 circa sono stati realizzati in blocchetti di laterizio:
- i solai sovrastanti sono stati realizzati in latero-cemento:
- il superiore piano non è interessato dal pignoramento de quo:

Da una sommaria ricognizione, non si evidenziano significativi segni di dissesti strutturali.

con riferimento ai vani nn. 1,2,3 che prospettano sul cortile interno e il vano luce scoperto

- le murature perimetrali e quelli interni in elevazione sono state realizzate in pietrame e malta di calce di allettamento dello spessore variabile tra i 60 e 40 cm.
- i solai sovrastanti sono stati realizzati con volte reali a padiglione presumibilmente con malta di gesso:
- il superiore piano non è interessato dal pignoramento de quo:

Da una sommaria ricognizione, si evidenziano segni di dissesti strutturali che interessano le volte.

Rifiniture:

- le pareti dei vani sono ricoperti da carte da parati in gran parte scollate e che mettono in evidenza gli intonaci sottostanti con chiare tracce abbastanza vistose di umidità:
- i pavimenti dei vani nn. 4,5,6,7 che prospettano sul vicolo Di Vita sono in marmette di cemento in buono stato di conservazione, mentre i rimanenti vani mantengono gli originali

pavimenti d'epoca utilizzati negli anni 40 del secolo scorso, anch'essi in buono stato di conservazione:

- gli infissi sia esterni che interni sono realizzati in legno secondo la tradizione locale e si presentano ancora abbastanza integri ma necessitano di manutenzione abbastanza approfondita.
- Il vano n. 7 destinato a servizio igienico presenta un rivestimento perimetrale in piastrelle di ceramica bianca alto mt. 1,80 in buono stato di conservazione come anche i pezzi sanitari installati.
- Il vano n. 6 destinato a cucina presenta un rivestimento perimetrale su due pareti in piastrelle di ceramica bianca alto mt. 1,80 in buono stato di conservazione: si nota l'assenza di fori di ventilazione, pertanto si rileva la non conformità alle norme di sicurezza in materia di impianti a gas per come novellato dalla norma UNI 7129 - 2/2008.

Impianti :

l'impianto elettrico e idrico sono del tipo a distribuzione interna molto elementari e del tutto inaffidabili e pertanto se ne dichiara la non conformità.

Non è presente impianto di riscaldamento di nessun genere.

Manutenzione:

Per quanto si è potuto constatare nel corso del sopralluogo effettuato ed in considerazione anche della vetustà dell'immobile, lo stato di conservazione interno e da considerare non buono mentre quello esterno, risulta essere abbastanza buono.

Dotazioni condominiali:

Non vi sono dotazioni condominiali.

VERIFICA SOTTO IL PROFILO URBANISTICO:

Il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Partanna, dopo ampia ricerca eseguito per via informatica che manuale dell'archivio, ha dichiarato che presso il suddetto Comune non sono stati presentati progetti di costruzione e o di ristrutturazione relativi al fabbricato de quo, ne a nome degli esecutari ne dei pregressi proprietari.

Dal confronto con le planimetrie catastali relative al sub 7 e 10 acquisite al vecchio Catasto Urbano il 24.12.1939 e lo stato attuale rilevato, si riscontrano difformità che sono state esplicitate nelle tavole grafiche nn. 02/ter e 04/ter: e dalle quali si riscontra l'avvenuta demolizione di strutture verticali portanti oltre alla sopraelevazione di una superficie originariamente destinata a terrazzo.

Il sottoscritto CTU reputa opportuna la redazione di specifica perizia strutturale di verifica dell'immobile de quo.

La stima del costo relativo alla redazione della suddetta perizia e delle necessarie operazioni di variazione catastali verranno detratte dal costo complessivo della stima dell'immobile.

10

Sull'immobile de quo non sono stati rilasciati certificati relativi all'abitabilità e o agibilità.

(R.D. 1265/34)

Dall'analisi delle tipologie dei lavori eseguiti, si può attendevolmente presumere, che tali lavori siano stati realizzati antecedentemente alla data del 01.09.1967.

Ai fini della legalizzazione della suddetta ipotesi, in ottemperanza a quanto previsto ex legge n.47/1985 gli esecutati dovranno produrre espressa dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che attesti tale circostanza.

Ai fini di una migliore collocazione sul mercato, è possibile scindere l'unità immobiliare in due lotti distinti; pertanto le relative stime verranno esplicitate in fascicoli separati.

(B) - Comune di Montevago

- Ubicazione:

La seconda unità immobiliare da stimare è ubicata nel Comune di Montevago (Ag) in zona urbana centrale con accesso dalla Piazza Listz civico n. 23 e retrostante Via Beethoven.

- Dati catastali:

l'unità immobiliare de quo è attualmente censita al NCEU del Comune di Partanna (Tp) con la seguente identificazione:

fabbricato urbano sito in Montevago (Ag) in Piazza Listz, civico n. 23

foglio di mappa n. 13 - particella n. 1265 - piano T-1 - cat. A/2 - vani 7 - rendita catastale €.
415,75

in proprietà esclusiva del

- Sig. [REDACTED] (c.f. - [REDACTED])

- Provenienza:

Dall'esame della documentazione prodotta e da quella presente agli atti, risulta che:

l'immobile sopra identificato è pervenuto all'esecutato per acquisto fattone in regime di separazione dei beni, con atto di vendita ai rogiti del Notaio [REDACTED] del 1° febbraio 2000, trascritto ad Agrigento il 1° marzo 2000 ai nn.3408/2893 da potere dei signori [REDACTED] nata il

[REDACTED] nato il [REDACTED] e [REDACTED] nato il [REDACTED] [REDACTED]; ai predetti signori lo stesso immobile era pervenuto in forza dei seguenti titoli:

alla sola signora [REDACTED] per 6/12 indivisi per costruzione fattane su 'lotto edificatorio n.14 del comparto B/24, assegnatole dal Comune di Montevago in data 19 gennaio 1977, in sostituzione di altro immobile distrutto dal sisma del 1968;

alla signora [REDACTED] e ai figli di costei [REDACTED] per 2/12 indivisi ciascuno, per successione legittima in morte del rispettivo marito e padre [REDACTED] [REDACTED] eceduto il [REDACTED] (denuncia di successione n.876 voi.145 presentata all'Ufficio Registro di Sciacca); al predetto [REDACTED] la quota relitta era pervenuta per costruzione fattane sul lotto edificatorio n.14, come sopra detto assegnato.

- Descrizione dell'immobile

Trattasi di unità immobiliare in parte adibita a civile abitazione, con accesso autonomo dalla Piazza Listz civico n. 23 e retrostante Via Beethoven ed è inserito in un contesto urbano mediamente centrale e ben servito di servizi sia di tipo amministrativo che commerciale.

Il fabbricato è unito a schiera con quelli confinanti, simili per tipologia e numero di piani, con i quali forma un aggregato urbano continuo prospiciente, per come detto su Piazza Listz.

Piano terra: (cfr. particella n. 1265 fg. n. 13) si compone di:

- un vano scala che collega il primo piano:
- di sostanziali 6 vani adibiti attualmente a civile abitazione:
- di due pertinenze esterne prospicienti la Piazza Listz e la Via Beethoven:

Su = mq. 170,30 (superficie utile)

Hm = ml. 2,80 (altezza utile media)

La superficie commerciale verrà computata in sede di stima:

Caratteristiche strutturali:

- il fabbricato è stato realizzato con struttura portante intelaiata in c.a. secondo il progetto che fu presentato al Comune di Montevago al fine dell'ottenimento del contributo relativo alla ricostruzione a seguito di 'evento sismico:
- le murature perimetrali e intermedie in elevazione sono realizzate in laterizio e debitamente intonacati:
- i solai sono stati realizzati in latero-cemento:
- Da una sommaria ricognizione, non si evidenziano segni di dissesti strutturali: *

Rifiniture:

- I vani sono rifiniti al civile ed in buono stato di conservazione:
- i pavimenti sono in parte realizzati in parquet di legno e i rimanenti in ceramica in buono stato di conservazione
- gli infissi esterni sono in legno ancora in buono stato di conservazione e parte in lamiera metallica, mentre quelli interni sono in legno anch'essi in buono stato:

Impianti :

l'impianto elettrico e idrico e fognario sono del tipo sotto traccia e non presentano problemi rilevabili.

E' presente un piccolo impianto di riscaldamento tramite stufa alimentata a pellet.

Manutenzione:

Per quanto si è potuto constatare nel corso del sopralluogo effettuato lo stato di conservazione interno e da considerare decisamente buono mentre quello esterno presenta qualche problema che verrà appresso meglio evidenziato.

Dotazioni condominiali:

Non vi sono dotazioni condominiali.

Destinazione d'uso attuale:

Civile abitazione del nucleo familiare degli esecutati

Piano primo: (cfr. particella n. 1036 sub 10) è direttamente accessibile dalla Piazza Listz civico n. 21 tramite il vano scala ivi prospiciente:

occupa una:

Su = mq. 132,70 (superficie utile)

Hm = ml. 2,80 (altezza utile media)

La superficie commerciale verrà computata in sede di stima:

Caratteristiche strutturali:

valgono le considerazioni espresse per il piano terra:

la copertura è del tipo piano opportunamente impermeabilizzato.

Rifiniture:

alcuni infissi esterni realizzati in legno presentano problemi di manutenzione mentre quelli in alluminio anodizzato sono in ottimo stato:

quelli interni sempre in legno sono in buone condizioni:

i pavimenti dei vani sono in marmette di cemento a scaglie levigate in buono stato:

la tinteggiatura delle pareti interne dei vani sono in buono stato:

il vano scala è ben rifinito e tinteggiato: le pedate e le alzate dei gradini sono rivestiti in marmo e la ringhiera è in alluminio anodizzato:

il servizio igienico è ben rifinito e accessoriato:

esternamente i frontali e gli intradossi del cornicione di coronamento e dei balconi presentano notevoli scrostamenti con messa a nudo dei ferri di armatura, e pertanto necessitano di opportuni lavori di ripristino del copri ferro, come pure il manto di pavimentazione dei balconi:

i prospetti esterni, a meno dei lavori di ripristino sopra menzionati, si presentano in buono stato.

Impianti :

l'impianto elettrico e idrico e fognario sono del tipo sotto traccia e non presentano problemi rilevabili.

Per l'impianto elettrico non è stato possibile accertarne la conformità alle norme di sicurezza vigenti.

Manutenzione:

Per quanto si è potuto constatare nel corso del sopralluogo effettuato lo stato di conservazione interno e da considerare decisamente buono mentre quello esterno presenta qualche problema per come sopra evidenziato..

Destinazione d'uso attuale:

studio professionale medico a servizio dell'esecutato [REDACTED]

VERIFICA SOTTO IL PROFILO URBANISTICO:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montevago è stato possibile acquisire copia del progetto con il quale il 29.04.1977 venivano autorizzati i lavori di costruzione del fabbricato nel comparto edificatorio B24 lotto 14 assegnato alla Ditta [REDACTED].

I lavori furono iniziati e completati regolarmente.

Detto progetto prevedeva di realizzare:

a piano terra:

- vano scala di collegamento con il primo piano;
- un vano dell'estensione interna di mt. 5,55 x 4,80 con destinazione d'uso diversa dalla civile abitazione;
- la rimanente superficie da destinare a portico:

al primo piano:

- appartamento per civile abitazione esteso al lordo mt. 16,35 x 8,40.

Successivamente l'esecutato Sig. [REDACTED] (divenuto proprietario dell'immobile) otteneva l'autorizzazione in data 15.11.2001 da parte del Comune di Montevago per la realizzazione di un progetto di variante con il quale si autorizzava la chiusura del portico del piano terra con destinazione d'uso dei vani da realizzare, diversa dalla civile abitazione.

Per come evidenziato dai rilievi effettuati, si riscontra che detti lavori sono stati realizzati in difformità con il progetto di variante approvato e senza che sia stata effettuata da parte del Direttore dei lavori la comunicazione di inizio lavori e della relativa chiusura per il fine degli adempimenti previsti dalla normativa di riferimento.

Non è stata rispettata la disposizione planimetrica dei vani previsti e la destinazione d'uso è stata cambiata.

14

Sull'immobile de quo non sono stati rilasciati certificati relativi all'abitabilità e o agibilità.

(R.D. 1265/34)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(06) - alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita

Ai fini di una migliore collocazione sul mercato, è possibile scindere l'unità immobiliare sita in Partanna in due lotti distinti;

tale condizione vale anche per l'unità immobiliare sita a Montevago:

pertanto le relative stime verranno esplicitate in fascicoli separati.

(07) . alla individuazione dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Alla data dei sopralluoghi, gli immobili oggetto di pignoramento, innanzi descritti, non erano occupati da terzi.

(08) - all'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico

Per quanto a conoscenza della CTU non sussistono convenzioni e provvedimenti specifici riferibili al quesito

(09) - alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Su detto quesito si è ampiamente risposto nei punti precedenti

(10) - in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/2003 e successive, dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In merito alla sanabilità, relativa all'unità immobiliare sita in Montevago può affermarsi che la stessa è comunque possibile ottenerla ai sensi ex art.37 comma 4° del T.U. 380/2001 in quanto sussistono le condizioni della doppia conformità relativi ai lavori abusivi realizzati.

(11) - Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni

In sede di stima dei 4 lotti previsti, la cui redazione viene eseguita in fascicoli separati, verranno dettagliatamente descritti gli oneri relativi alle decurtazioni da applicare al valore di mercato.

Il decreto di pignoramento promosso dalla [redacted] sede in [redacted] confronti degli esecutati ha acquisito valenza esecutiva.

(12) - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

I cespiti pignorati sono riferibili a fabbricati urbani e pertanto non sussistono atti specifici di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

(13) - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Per quanto a conoscenza della CTU non sussistono convenzioni e provvedimenti specifici riferibili al quesito.

(14) - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge.

Per quanto a conoscenza della CTU non sussistono convenzioni e provvedimenti specifici riferibili al quesito.

(15) - Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario

Iscrizioni Pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- Ipoteca volontaria iscritta a Trapani il 20 maggio 2004 ai nn.16128/2901 a favore della [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted]
- Pignoramento immobiliare trascritto a Trapani il 20 marzo 2012 ai nn.6050/4941, in virtù di provvedimento del Tribunale di Sciacca del 30 dicembre 2011, a favore della [redacted] [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted]

- Ipoteca volontaria iscritta ad Agrigento il 19 maggio 2004 ai nn.12371/2353 a favore della [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted]
- Ipoteca legale iscritta ad Agrigento il 23 settembre 2008 ai nn.24528/4395 a favore della [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted]
- Ipoteca giudiziale iscritta ad Agrigento il 7 aprile 2011 ai nn.7728/1000 a favore della [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted]
- Pignoramento Immobiliare trascritto ad Agrigento il 21 marzo 2012 ai nn.6922/5872, in virtù di provvedimento del Tribunale di Sciacca del 30 dicembre 2011, a favore della [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted]

(16) - Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Per quanto a conoscenza della CTU non sussistono convenzioni e provvedimenti specifici riferibili al quesito.

(17) - Eventuali cause in corso

Per quanto a conoscenza della CTU non esistono altre cause in corso nei confronti degli esecutati.

Per come detto, le stime economiche relative ai 4 lotti previsti, vengono redatte in fascicoli separati e fanno parte integrante della presente relazione.

il quanto ad espletamento dell'incarico ricevuto, lo scrivente CTU, ringrazia per la fiducia accordata.

Alessandria della Rocca, 24.03.2013

Il CTU:

(Dott. Arch. Domenico Scaglione)

Domenico Scaglione



- 00_ PERIZIA DI STIMA GENERALE 24.03.2013
- 01_ STIMA LOTTO N.01
- 02_ LOTTO N.02
- 03_ LOTTO N.03
- 04_ LOTTO N.04
- 05_ DISEGNI DELIMITAZIONE LOTTI
- 06_ DISEGNI MONTEVAGO
- 07_ DISEGNI PARTANNA
- 08_ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA MONTEVAGO
- 09_ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PARTANNA
- 10_ DOCUMENTI CATASTALI PARTANNA
- 11_ DOCUMENTI MONTEVAGO
- 12_ DOCUMENTI CATASTALI MONTEVAGO



Il CTU:

(Dott. Arch. Domenico Scaglione)

