TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 79/15 R.G.ES.

Giudice: Dott. FILIPPO MARASA'

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

• PARTE RICORRENTE (Creditore):

BCC GESTIONE CREDITI

n.q. di procuratore della BANCA DON RIZZO

• CONTROPARTE (Debitore):

[redacted]

TECNICO INCARICATO

Dott Arch. ANTONINO BILELLO

via G. Volpe storico, 31/b – 92013 menfi (ag)

tel - fax +39 0925 75621 – 349.4365409

e.mail: antoninibilello@pec.it

architettobilello@gmail.com

INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa
- Documentazione acquisita ed organizzazione delle operazioni peritali
- Dati immobili
- Cronologia principali operazioni peritali
- Svolgimento delle operazioni di consulenza
- Risposte ai quesiti
  a) Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento
  b) Identificazione catastale dell'immobile
  c) Accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto
  d) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico
  e) Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico
  f) Indicherà sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Antonino Bilello (CF: BLLNNN75A29I533I) con studio in Menfi alla via G. Volpe storico n.31/b, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento con il n.1135 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sciacca, veniva invitato a presentarsi presso la Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Sciacca per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n.79/15 promossa dalla BCC GESTIONE CREDITI Società Finanziaria per la Gestione dei Crediti S.p.A. nella qualità di procuratore con rappresentanza della BANCA DON RIZZO – Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale Soc. Coop, nei confronti [redacted] invitandomi per il giuramento di rito e il conferimento del mandato. Il sottoscritto nei tempi dovuti accetta l'incarico e dopo il giuramento di rito gli venivano affidati i seguenti quesiti:

a) **Provveda**, preliminarmente, a controllare la **completezza della documentazione presentata dai creditori** (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c.(esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;
b) **Provveda**, previa comunicazione scritta alle parti esecutate, **al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali**, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esecutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. dandone atto nel relativo verbale):
a) alla **esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento**, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purchè ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni)

di un frazionamento – ove possibile – indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;

b) **all'identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione del bene, ad effettuarne il rilievo planimetrico;

c) **ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto** e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima);

d) **alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico** e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero art.46 comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal progetto che, ai sensi della normativa in vigore – L.326/03 – la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art,7 L.47/85 (oggi art.31 c.3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al

Giudice prima della stima); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa – e detratti al fine di determinare il valore di stima);

e) alla **verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

f) **indicherà** ogni utile informazione sull'**importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione**, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

3. **Rediga** quindi, **in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti** individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) **l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

b) **una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni**, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona;

c) **lo stato di possesso degli immobili**, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

d) **l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli

derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e) **l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente;

f) **se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica**; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima).

4. **Provveda** inoltre l'esperto:

a) **alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);

b) **alla valutazione dei lotti**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;

c) **ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota**; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c..

5. **Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne**, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;

6. **Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti** che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

CARTELLA 1

ALLEGATO 1.1: Decreto di nomina dell'esperto e di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c.

ALLEGATO 1.2: Atto di pignoramento immobiliare e Avviso ai creditori

ALLEGATO 1.3: Certificazione ipocatastale

CARTELLA 2

ALLEGATO 2.1: Comunicazione inizio operazioni peritali del 13.10.16, tramite PEC al rappresentante legale del creditore pignorante e tramite raccomandata A/R al debitore

ALLEGATO 2.2: Verbale di inizio operazioni peritali

CARTELLA 3

ALLEGATO 3.1: Atto di compravendita rep. n°35430 del 10.05.1996 delle unità immobiliari sub.15 e 31 dalla ditta [redacted]

ALLEGATO 3.2: Atto di compravendita rep. n°40578 del 11.05.2000 dell'unità immobiliare sub.15 dalla ditta [redacted]

ALLEGATO 3.3: Atto di compravendita rep. n°19048 del 11.07.2008 dell'unità immobiliare sub.31 dalla ditta [redacted]

ALLEGATO 3.4: Estratto di mappa, visure per immobili e visure storiche per immobili, planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare

ALLEGATO 3.5: Ispezione ipotecaria per immobile

ALLEGATO 3.6: Richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Partanna per la presa in visione del fascicolo relativo alla costruzione degli immobili oggetto

di pignoramento

ALLEGATO 3.7: Concessione Edilizia n.17/94 rilasciata dal comune di Partanna in data 23.02.1994 per il restauro e la conservazione del palazzo Molinari

ALLEGATO 3.8: Agibilità parziale rilasciata dal comune di Partanna in data 02.09.1996

ALLEGATO 3.9: Concessione Edilizia n.110/2010 rilasciata dal comune di Partanna in data 15.07.2010 per la divisione e cambio di destinazione d'uso

ALLEGATO 3.10: Agibilità rilasciata dal comune di Partanna in data 07.09.2010

ALLEGATO 3.11: Scrittura privata riferita al Contratto di Comodato

ALLEGATO 3.12: Bilancio 2016 del condominio , millesimi e quote mensili

CARTELLA 4

ALLEGATO 4.1: Parcella collaboratore

ALLEGATO 4.2: Fatture n.227 del 07.11.2016 dell'agenzia [redacted] per spese sostenute ai fini del rilascio elaborato planimetrico, visure catastali, ispezioni ipotecarie, atti notarili

ALLEGATO 4.3: Fatture n.41 del 03.02.2017 dell'agenzia [redacted] per spese sostenute ai fini del rilascio del contratto di comodato del 24.09.2012

DATI IMMOBILI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione e della stima, derivanti dall'Atto di Pignoramento n.939 del 27.10.2015 (allegati 1.2), sono siti nel comune di Partanna (TP) e sono così individuati:

• **dati toponomastici**: Unità immobiliari siti in Partanna (TP), Corso Vittorio Emanuele e Piazza Rosario Sciacca;

• **dati catastali**:
- F.M. 35 part.2436 sub.15 cat. C/1 - classe 6 - consistenza 29 mq – superficie catastale 34 mq - rendita euro 826,74 – Corso Vittorio Emanuele n.166 TE – piano T - Partanna (TP)
- F.M. 35 part.2436 sub.50 cat. C/1 - classe 4 - consistenza 115 mq – superficie catastale 142 mq - rendita euro 2.417,28 – Piazza Rosario Sciacca n.10 bis – piano T - Partanna (TP)
- F.M. 35 part.2436 sub.51 cat. C/2 - classe 4 - consistenza 290 mq – superficie catastale 309 mq - rendita euro 1.093,34 – Piazza Rosario Sciacca n.10 bis – piano T - Partanna (TP)

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **26/09/2016:** decreto di nomina dell'esperto
- **10/2016:** accettazione dell'incarico
- **12/10/2016:** presa visione degli indirizzi del debitore pignorato e del creditore
- **13/10/2016:** invio 1° invito "comunicazione per inizio operazioni peritali con sopralluogo", tramite email certificata al creditore pignorante all'indirizzo indicato
- **14/10/2016:** invio 1° invito "comunicazione per inizio operazioni peritali con sopralluogo", tramite raccomandata R/R al debitore all'indirizzo indicato
- **18/10/2016:** il debitore riceve copia della "comunicazione per inizio operazioni peritali con sopralluogo", tramite raccomandata R/R
- **04/11/2016:** verbale di inizio operazioni peritali con accesso ai luoghi di esecuzione immobiliare
- **04/11/2016:** istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Partanna per la presa in visione del fascicolo relativo alla costruzione degli immobili oggetto di pignoramento
- **04/11/2016:** Ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Partanna di documentazione comprovante comunicazioni e/o autorizzazioni delle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare
- **04/11/2016:** ricevute copie degli elaborati richiesti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Partanna relativo alla costruzione degli immobili oggetto di pignoramento
- **07/11/2016:** Ricerche catastali dei beni oggetto di esecuzione immobiliare
- **15/11/2016:** Ricognizione presso agenzie immobiliari dell'area
- **25/01/2017:** Richiesta all'Agenzia delle Entrate di copia del contratto di comodato del 24.09.2012 delle unità immobiliari oggetto di esecuzione
- **02/02/2017:** Rilascio da parte dell'Agenzia delle Entrate di copia del contratto di comodato del 24.09.2012 delle unità immobiliari oggetto di esecuzione

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto dopo aver accettato l'incarico dal G.I. dott. Filippo Marasà prendeva nota degli indirizzi sia del creditore procedente che del debitore.

In data 12.10.2016 inviai alle parti la comunicazione sulla data per l'inizio delle operazioni peritali (allegato 2.1) sia tramite PEC al creditore procedente che con raccomandata R/R al debitore, fissando per il giorno 04.11.2016 l'accesso ai luoghi.

Sia il creditore procedente che il debitore ricevettero la corrispondenza trasmessa, per cui fu possibile dare inizio alle operazioni peritali.

In data 04.11.2016 mi recai sui luoghi e trovai il sig. [redacted] e presente all'interno degli immobili dove è presente un'attività commerciale. E' stato possibile accedere ai luoghi in pari data al fine di consentire lo stato di conservazione del bene e rilevarne le superfici e/o volumi così come indicato nel verbale di inizio operazioni peritali (allegato 2.2). Alla continua presenza del sig. [redacted] presi appunti in separati fogli, effettuato misurazioni con strumento laser con l'ausilio di un collaboratore, rilievi fotografici ed osservato con particolare cura ed attenzione ai componenti sia strutturali che materiali componenti delle unità immobiliari.

Terminate le operazioni di rilievo, sempre in data 04.11.2016 mi recai all'Ufficio Tecnico del Comune di Partanna e inoltrai la richiesta per accesso agli atti relativi alle unità immobiliari oggetto di esecuzione di proprietà della sig.ra [redacted] (allegato 3.6).

Fu possibile prendere visione della documentazione relativa alla conformità urbanistica delle unità immobiliari site sia in Corso Vittorio Emanuele che in Piazza Rosario Sciacca a Partanna ed ho estratto le relative copie.

Le unità immobiliari facevano parte di un fabbricato composto da diverse unità immobiliari composte al piano terra per la maggior parte da attività commerciali.

In data 07.11.2016 fu fatta richiesta sia delle visure catastali, che dell'estratto di mappa oltre alle planimetrie catastali (allegati 3.4).

Inoltre come riferitomi dal sig. [redacted] gli immobili risultarono occupati e detenuti dalla società [redacted] con sede in Partanna via Vittorio Emanuele 166 attraverso un contratto di Comodato d'uso gratuito. Fatta richiesta all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Trapani mi fu rilasciata Scrittura Privata tra la sig.ra [redacted] e la [redacted] avente per oggetto una concessione in comodato gratuito delle unità immobiliari identificate ai sub.9,15,30,31 (allegati 3.11).

Inoltre la sig.ra [redacted] fece pervenire tramite posta elettronica un Contratto di Locazione ad uso commerciale della sola unità immobiliare identificata al sub.9 (non facente parte dell'Esecuzione Immobiliare).

RISPOSTE AI QUESITI

****

a) esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento

Q - alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purchè ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un frazionamento – ove possibile – indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene.

R - Dalla verifica delle visure catastali (allegato 3.4) e dell'ispezione ipotecaria eseguita (allegato 3.5), i beni pignorati risultano per intero (1/1) di proprietà della sig.ra [redacted]

I beni oggetto del pignoramento risultano così distinti e per essi è opportuno procedere alla formazione di n.3 lotti:

LOTTO A Unità immobiliare a destinazione commerciale (C/1) sita nel comune di Partanna, Corso Vittorio Emanuele n.166 TE – piano T – distinta al F.M. 35 p.lla 2436 sub.15

LOTTO B Unità immobiliare a destinazione commerciale (C/1) sita nel comune di Partanna, Piazza Rosario Sciacca n.10 bis – piano T – distinta al F.M. 35 p.lla 2436 sub.50 (ex 31)

LOTTO C Unità immobiliare a destinazione magazzino (C/2) sita nel comune di Partanna, Piazza Rosario Sciacca n.10 bis – piano T – distinta al F.M. 35 p.lla 2436 sub.51 (ex 31)

Verificate, presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari, la congruità

dei seguenti atti pubblici:

1. TRASCRIZIONE del 14/05/1996 – Registro Particolare 7262 Registro Generale 8476
   Pubblico Ufficiale Tumbarello Rosario Repertorio 35430 del 10/05/1996
   Atto tra vivi – Compravendita
2. TRASCRIZIONE del 03/06/2000 – Registro Particolare 8260 Registro Generale 10312
   Pubblico Ufficiale Tumbarello Rosario Repertorio 40578 del 11/05/2000
   Atto tra vivi – Compravendita
3. ISCRIZIONE del 29/10/2003 – Registro Particolare 3290 Registro Generale 25347
   Pubblico Ufficiale Tumbarello Rosario Repertorio 45577 del 24/10/2003
   Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento
4. ISCRIZIONE del 10/08/2009 – Registro Particolare 3436 Registro Generale 20573
   Pubblico Ufficiale Cancemi Giovanni Repertorio 20801/10617 del 06/08/2009
   Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento
5. TRASCRIZIONE del 03/11/2015 – Registro Particolare 15228 Registro Generale 20591
   Pubblico Ufficiale Tribunale di Sciacca Repertorio 939/2015 del 27/10/2015
   Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili
6. TRASCRIZIONE del 01/04/2016 – Registro Particolare 5146 Registro Generale 6357
   Pubblico Ufficiale UNEP – Ufficiale Giudiziario Repertorio 226/2016 del 18/03/2016
   Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili

con quelli già in suo possesso, il sottoscritto traccia la seguente cronistoria ventennale della proprietà in oggetto:

- Atto di Compravendita rep.n.35430 del 10/05/1996 del rogito Notaio Rosario Tumbarello delle unità immobiliari identificate al F.M. 35 p.lla 2436 sub.15 e F.M. 35 p.lla 2436 sub.31 oggi 50 e 51 (allegato 3.1)

  Da:

  - [redacted]

  A:

  - [redacted]

- Atto di Compravendita rep.n.40578 del 11/05/2000 del rogito Notaio Rosario Tumbarello dell'unità immobiliare identificata al F.M. 35 p.lla 2436 sub.15 (allegato 3.2)

  Da:

- [redacted]

A:

- [redacted]

- Atto di Compravendita rep.n.19048 del 11/07/2008 del rogito Notaio Giovanni Camcemi dell'unità immobiliare identificata al F.M. 35 p.lla 2436 sub.31 oggi 50 e 51 (allegato 3.3)

Da:

- [redacted]

A:

- [redacted]

****

b) identificazione catastale dell'immobile

Q - all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione del bene, ad effettuarne il rilievo planimetrico.

R - I beni pignorati sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Partanna:

LOTTO A Unità immobiliare sita nel comune di Partanna, Corso Vittorio Emanuele n.166 TE – distinta al F.M. 35, p.lla 2436, sub.15, cat. C/1, classe 6, di consistenza pari a 29 mq e rendita di € 826,74 in testa alla ditta [redacted] (allegati 3.4)

LOTTO B Unità immobiliare sita nel comune di Partanna, Piazza Rosario Sciacca n.10 bis – distinta al F.M. 35, p.lla 2436, sub.50 (ex 31), cat. C/1, classe 4, di consistenza pari a 115 mq e rendita di € 2.417,28 in testa alla ditta [redacted] (allegati 3.4)

LOTTO C Unità immobiliare sita nel comune di Partanna, Piazza Rosario Sciacca n.10 bis – distinta al F.M. 35 p.lla 2436 sub.50 (ex 31), cat. C/2, classe 4, di consistenza pari a 290 mq e rendita di € 1.093,34 in testa alla ditta [redacted] (allegati 3.4)

****

c) accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto

Q - ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima)

R - esiste una difformità tra le planimetrie catastali e le planimetrie dello stato di fatto. Però allo stesso tempo le planimetrie catastali sono fedeli alle planimetrie allegate alle Concessioni/Autorizzazioni rilasciare dall'Ufficio Tecnico del Comune di Partanna. In realtà la ditta successivamente alle predette autorizzazioni ha eseguito dei lavori interne alle unità immobiliari al fine di accorpare i locali da destinare ad attività commerciale, per cui al fine di ristabilire le condizioni originarie dei locali dovranno essere eseguite delle opere edili che illustreremo nei capitoli successivi.

****

d) verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Q - alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali

oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero art.46 comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal progetto che, ai sensi della normativa in vigore – L.326/03 – la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art,7 L.47/85 (oggi art.31 c.3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice prima della stima); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa – e detratti al fine di determinare il valore di stima);

R - Sono stati reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Partanna i seguenti documenti tecnici:

- Concessione Edilizia n.17/94 rilasciata dal comune di Partanna in data 23.02.1994 per il restauro e la conservazione del palazzo Molinari (allegati 3.7)
- Agibilità parziale rilasciata dal comune di Partanna in data 02.09.1996 (allegati 3.8)
- Concessione Edilizia n.110/2010 rilasciata dal comune di Partanna in data 15.07.2010 per la divisione e cambio di destinazione d'uso (allegati 3.9)
- Agibilità rilasciata dal comune di Partanna in data 07.09.2010 (allegati 3.10)

Dal rilievo effettuato in data 04.11.2016 sui luoghi si rilevano delle differenze rispetto al contenuto sia delle Concessioni/Autorizzazioni rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Partanna che delle planimetrie catastali.

Infatti per quanto riguarda l'unità immobiliare identificata al sub.9 ad essa si accede dall'unità immobiliare adibita a locale commerciale, sempre di proprietà della sig.ra [redacted] ed identificata alla particella n.2436/9, ma non facente parte

dell'esecuzione di cui in oggetto. La ditta infatti al fine di accorpare i locali in suo possesso e ricavarne un locale più ampio, ha chiuso con una vetrata fissa di tipo metallico, quella che precedentemente fungeva da ingresso, ed inoltre ha realizzato un collegamento aprendo una bucatura nel muro adiacente le due unità e raccordando il dislivello con n.3 alzate, (allegati 5.2). Inoltre è stato demolito il locale accessorio al fine di rendere più ampio il vano predetto.

Invece per quanto riguarda le unità immobiliari identificata ai sub.50 e 51 sui luoghi si rilevano delle differenze, in quanto le predette unità risultano collegate tra di loro ed anche con il sub.30, sempre di proprietà della sig.ra [redacted] al fine di ricavarne un locale più ampio (allegati 6.2-7.2).

****

e) verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

Q - alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

R - l'immobile risulta libero

****

f) indicherà sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

Q - indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

R - Come da prospetto consegnatami dalla ditta, risulta un Bilancio preventivo ordinario per l'anno 2016 (allegato n.3.12) dal quale si evincono le spese relative al mantenimento e alla manutenzione dell'edificio per un totale di € 19.495,10.

Nel caso particolare per l'unità immobiliare identificata al F.M. 35 p.lla 2436 sub.15 la

quota annuale ammonta a € 45,51 invece per l'unità immobiliare identificata al F.M. 35 p.lla 2436 sub.31 oggi frazionata nelle due unità immobiliari sub. 50 e 51 la quota annuale ammonta a € 722,36.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 79/15 R.G.ES.

Giudice: Dott. FILIPPO MARASA'

FASCICOLO LOTTO A

Unità immobiliare a destinazione commerciale (C/1) sita nel comune di Partanna, Corso Vittorio Emanuele n.166 ter interno M – piano T – identificato al FM 35 p.lla 2436 sub.15

• PARTE RICORRENTE (Creditore):

BCC GESTIONE CREDITI

n.q. di procuratore della BANCA DON RIZZO

• CONTROPARTE (Debitore):

[redacted]

TECNICO INCARICATO

Dott Arch. ANTONINO BILELLO

via G. Volpe storico, 31/b – 92013 menfi (ag)

tel - fax +39 0925 75621 – 349.4365409

e.mail: antoninibilello@pec.it

architettobilello@gmail.com

INDICE DEGLI ARGOMENTI

A.1 Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto

A.2 Breve descrizione complessiva e sintetica dei beni - Computo superfici

A.2.1 Titolo di provenienza

A.2.2 Dati urbanistici

A.2.3 Regolarità edilizia

A.2.4 Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi

A.2.5 Descrizione del bene oggetto del pignoramento

A.2.6 Consistenza del bene oggetto del pignoramento

A.3 Stato di possesso degli immobili

A.4 Esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene

A.5 Dotazione di attestato di prestazione energetica

A.6 Analisi del mercato immobiliare e valutazione del lotto

A.6.1 Criterio di stima

A.6.2 Risultanze delle ricerche

A.6.3 Regolarizzazione delle difformità

A.6.4 Stima sintetica per comparazione diretta del bene oggetto del pignoramento

A.7 Valutazione della sola quota

Congedo esperto

ALLEGATI

CARTELLA 5

ALLEGATO 5.1: Planimetria generale con indicazione delle unità immobiliari

ALLEGATO 5.2: Planimetria dello stato di fatto

ALLEGATO 5.3: Planimetria degli interventi edilizi

ALLEGATO 5.4: Planimetria con calcolo della superficie lorda e superficie utile

ALLEGATO 5.5: Rilievo fotografico

ALLEGATO 5.6: Stralcio PRG del Comune di Partanna

ALLEGATO 5.7: Planimetria catastale

- **A.1 Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto**

Q - l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

R - La relazione che segue si riferisce all'unità immobiliare attualmente censito al N.C.E.U. del comune di Partanna (TP), al foglio 35 particella 2436 sub 15 sita in Corso Vittorio Emanuele n.166 ter interno M, piano terra, in ditta alla sig.ra [redacted] con proprietà per intero.

Esso è così individuato e composto:

Immobile

• Comune	**Partanna**
• Indirizzo	**Corso Vittorio Emanuele n.166 ter interno M**
• Anno di costruzione	**1994**
• Tipologia	**porzione di fabbricato**
• N° di accessi	**1**
• Confini (allegati 5.1)	
- EST:	con chiostrina comune alle unità immobiliari (p.lla 2436/1)
- SUD:	con chiostrina comune alle unità immobiliari (p.lla 2436/1)
- NORD:	Con proprietà [redacted] (p.lla 2436/9)
- OVEST:	con proprietà [redacted] (p.lla 2436/9)
• Pertinenze	comunione del portico, della chiostrina, della vasca per la riserva idrica
• Foglio	**35**
• Particella	**2436**
• Sub	**15**
• Piano	**Terra**

• Categoria	C/1 (locale commerciale)
• Classe	6
• Consistenza	**29 mq**
• Sup. catastale	**34 mq**
• Rendita catastale	**826,74 €**

Per quanto riguarda le pertinenze, l'unità immobiliare è stata acquistata con tutte le parti condominiali considerate di uso comune ai sensi degli artt. 1117 e 1118 C.C. e con la comunione del portico, della chiostrina, della vasca per la riserva idrica, censiti al F.M. 35 p.lla 2436 sub.1 e con esclusione del diritto alle scale che portano ai piani superiori e delle terrazze.

****

- **A.2 Breve descrizione complessiva e sintetica dei beni - Computo superfici**

Q - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione d'uso

R -

A.2.1- Titolo di provenienza_

Il bene oggetto del pignoramento è pervenuto alla sig.ra [redacted] con atto di Compravendita del notaio Rosario Tumbarello di cui al rep. n.40578 del 11.05.2000 (allegato n.3.2) dalla ditta [redacted]

A.2.2- Dati urbanistici_

Come si evince sia dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore del Comune di Partanna che dallo stralcio grafico (allegato n.5.6) il fondo ricade in zona omogenea **"A.2" Tessuto edilizio urbano con caratteri storico-ambientali** e normato dall'art.41 delle N.T.A. allegate al piano che recita:

"*Comprendono il sito dell'antico tessuto urbano, che ha particolare interesse storico ed ambientale, nel quale ricade la quasi totalità degli edifici storicamente ed architettonicamente più significativi, comprese le zone circostanti. La struttura principale dell'impianto viario e dell'edilizia residenziale è comunque definita dalla forma insediativa storica di origine cinquecentesca su resti di aree già interessate all'insediamento umano in*

epoca medievale, in parte salvatasi all'evento sismico del 1968.
Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione, previa autorizzazione o concessione edilizia, secondo le norme definite dal precedente P.P.R.
Per le opere di finitura degli edifici valgono le norme definite al Titolo III Parte seconda del Regolamento edilizio. Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici.
Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio cos" come previsto dalle vigenti disposizioni di legge".

A.2.3- Regolarità edilizia_

Come si evince dalla documentazione acquisita il fabbricato comprendente anche l'unità immobiliare identificata al sub.15 è stato oggetto di Concessione Edilizia n.17 del 23.02.1994, a nome di [redacted] avente come oggetto i lavori di ricostruzione parziale e restauro conservativo di un fabbricato urbano, composto da n.4 piani fuori terra oltre a n.1 seminterrato e n.1 cantinato comprendente n.25 unità immobiliari, di cui la p.lla 2436/15 ne fa parte (allegato n.3.7) e di Concessione Edilizia in Variante n.104 del 29.05.1996.

Inoltre per alcuni sub tra i quali la p.lla 2436/15 è stata rilasciata dal Comune di Partanna Autorizzazione di Agibilità a nome sempre del sig. [redacted] in data 02.09.1996 (allegato n.3.8).

A.2.4- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi

All'unità immobiliare si accede sia dal Corso Vittorio Emanuele n.166 ter attraverso la chiostrina dell'edificio condominiale denominato "Palazzo Molinari" che dalla scala ubicata nel porticato di piazza Rosario Sciacca (allegati n.5.1-5.2).

A.2.5- Descrizione del bene oggetto del pignoramento

L'unità immobiliare si presenta come un locale adibito ad attività commerciale per la vendita di abbigliamento.

Da ricerche effettuate sia presso l'ufficio tecnico del comune di Partanna che all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio della provincia di Trapani, quest'ultimo presentava un locale composto da un vano pari 28,40 mq e un piccolo locale accessorio pari a 1,40 mq per un totale di 30,00 mq circa. L'altezza netta del vano è pari a 2,80 mt. (allegati n.3.7-5.7).

A quest'unità si accedeva dal Corso Vittorio Emanuele n.166 attraverso il portico e la chiostrina.

Dal rilievo effettuato in data 04.11.2016 sui luoghi si rilevano delle differenze con quanto descritto sopra, in quanto all'unità in questione si accede dall'unità immobiliare adibita a locale commerciale, sempre di proprietà della sig.ra [redacted] ed identificata alla particella n.2436/9, ma non facente parte dell'esecuzione di cui in oggetto (allegato n.5.2). La ditta infatti al fine di accorpare i locali in suo possesso e ricavarne un locale più ampio, ha chiuso con una vetrata fissa di tipo metallico, quella che precedentemente fungeva da ingresso, ed inoltre ha realizzato un collegamento aprendo una bucatura nel muro adiacente le due unità e raccordando il dislivello con n.3 alzate. Inoltre è stato demolito il locale accessorio al fine di rendere più ampio il vano predetto.

La struttura, di cui il vano fa parte, è stata realizzata con struttura in c.a. intelaiata e solaio, presumibilmente, in latero-cemento. I tompagni in conci di tufo. Gli infissi in alluminio e vetro.

Presenta una pavimentazione in gres effetto marmo ed un climatizzatore a soffitto. Infine all'interno è dotato di arredi mobili per la vendita al dettaglio di capi di abbigliamento.

Il tutto è meglio rappresentato nell'indagine fotografica allegata (allegato n.5.5).

A.2.6- Consistenza del bene oggetto del pignoramento

Il sopralluogo ed i rilievi effettuati dallo scrivente in sede di verifica peritale hanno permesso di accertare le superfici di seguito elencate (allegato n.5.4):

LOCALE COMMERCIALE

Superficie lorda	mq	35,00
Superficie utile interna	mq	29,90
Volumetria totale dell'unità immobiliare	mc	105,00

****

- **A.3 Stato di possesso degli immobili**

Q - lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

R - L'unità immobiliare risulta occupato e detenuto dalla società [redacted] con sede in [redacted] attraverso un contratto di Comodato d'uso gratuito. Fatta richiesta all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Trapani mi fu rilasciata Scrittura Privata tra la sig.ra [redacted] e la [redacted] srl avente per oggetto una

concessione in comodato gratuito delle unità immobiliari identificate ai sub.9,15,30,31.
Nello specifico il Comodante cede a titolo di comodato per usi commerciali il locale.
La durata, indicata all'art.6 della stessa scrittura privata, è a tempo indeterminato, fino ad eventuale recesso ad opera del Comodante e comunque il Comodatario si obbliga a cessare il suddetto comodato appena il Comodante ne faccia richiesta (allegato n.3.11).

****

- **A.4 Esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene**

Q - l'esistenza di formalità, vincoli od onori, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

R - Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ne fa parte, è gravato dal Vincolo relativo alla Legge n. 1089 del 1939, su provvedimento della Soprintendenza ai Beni Culturali in data 6 luglio1967, trascritto il 12 luglio 1977 ai nn. 11980/10671, 11981/10672, 11982/10673, 11983/10674, 11984/10675 e 11985/10676 a favore dell'Assessorato Regionale alla Pubblica Istruzione con il quale si dichiara di interesse nazionale il palazzo "Molinari" ai sensi della Legge n.1089 artt.2 e 3 del 01/06/1939.
Inoltre esiste un regolamento di condominio e ripartizione delle quote millesimali redatto dall'arch. [redacted] e depositato presso lo studio notarile dell'avv. [redacted] di Partanna in data 24.09.1996 di cui al rep. 35856 e registrato a Castelvetrano il 1° ottobre 1996 al n.889 (allegato n.3.2).
Come da prospetto consegnatami dalla ditta, risulta un Bilancio preventivo ordinario per l'anno 2016 (allegato n.3.12) dal quale si evincono le spese relative al mantenimento e alla manutenzione dell'edificio per un totale di € 19.495,10.

Inoltre si allega (allegato n.3.12) tabella riportante millesimi e quota annuale/mensile di ogni unità immobiliare. Nel caso particolare per l'unità immobiliare identificata al F.M. 35 p.lla 2436 sub.15 la quota annuale ammonta a € 45,51.

****

- **A.5 Dotazione di attestato di prestazione energetica**

Q - se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima)

R - L'unità immobiliare in esame non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Per la redazione di tale documento i costi ammontano a circa **€ 300,00**.

****

- **A.6 Analisi del mercato immobiliare e valutazione del lotto**

Q - alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa

R -

A.6.1- Criterio di stima _

La valutazione del bene in oggetto viene effettuata utilizzando il **metodo sintetico**, che compara per qualità e consistenza l'immobile in esame rispetto a quelli già venduti o presenti in atto sul mercato immobiliare della zona di Partanna che presentano caratteristiche similari allo stesso.

Vengono tenute in debito conto anche le cosiddette *"influenze ascendenti e discendenti"* derivanti da anno di costruzione dell'immobile, gradi di manutenzione dello stesso, grado di finiture interne ed esterne, distanza dal centro cittadino, dotazione dei servizi condominiali.

In ausilio a detta stima, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno altresì consultare i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, gli stessi riferiti all'ordinarietà degli immobili ed in particolare allo stato conservativo prevalente della zona omogenea. Occorre però sottolineare che l'utilizzo delle quotazioni OMI, nell'ambito del processo estimativo, non può che condurre ad indicazioni di massima, ragione per cui la stessa valutazione è stata integrata da ulteriori indagini di mercato condotte presso Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Partanna e Castelvetrano, effettuando poi, per la formulazione del valore al metroquadrato di superficie lorda, un valore derivante dalla media dei valori commerciali di

vendita riscontrati.

A.6.2- Risultanze delle ricerche _

Dalle risultanze delle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari della zona risultano i seguenti valori:

- Locali commerciali prospettante su C.so Vittorio Emanuele: valore pari a **€/mq 1.000,00**

A.6.3- Regolarizzazione delle difformità _

Infine occorre considerare che per regolarizzare le difformità (allegato n.5.3) consistenti in:

- Chiusura del vano sulla muratura del fabbricato adiacente e finitura dello stesso
- Fornitura e collocazione di nuovo infisso al fine di garantire l'ingresso all'unità immobiliare

Totale costo delle opere: **€ 3.000,00**

A.6.4- Stima sintetica per comparazione diretta del bene oggetto di pignoramento

Considerando che la superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali ed è stata calcolata pari a 35,00 mq, la stima relativa a questo metodo è pari a:

-	Superficie lorda del vano	**mq**	**35,00**
-	valore medio ottenuto	**€/mq**	**1.000,00**
Da cui si ottiene i seguenti valori:			
Vano sub. 15:	mq. 35,00 x €/mq 1.000,00=	€	35.000,00
A detrarre spese per redazione A.P.E.		€	300,00
A detrarre spese per regolarizzazione delle difformità		€	- 3.000,00
Totale		€	**31.700,00**

E' da considerarsi conclusivamente il valore dell'unità immobiliare di esecuzione in:

€ 31.700

(trentunomilasettecento/00 euro)

come prezzo da porre a base d'asta.

****

- **A.7 Valutazione della sola quota**

Q - ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art.599 c.p.c..

R - L'immobile è di proprietà della sig.ra [redacted] per una quota pari a 1/1, per cui non ha quote indivise.
Inoltre esso non risulta divisibile.

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio dello scrivente il valore del lotto A così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Sciacca, 08 febbraio 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Antonino Bilello

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 79/15 R.G.ES.

Giudice: Dott. FILIPPO MARASA'

FASCICOLO LOTTO B

Unità immobiliare a destinazione commerciale (C/1) sita nel comune di Partanna, Piazza Rosario Sciacca n.10/bis-b – piano T – identificato al FM 35 p.lla 2436 sub.50 (ex sub. 31)

• PARTE RICORRENTE (Creditore):

BCC GESTIONE CREDITI

n.q. di procuratore della BANCA DON RIZZO

• CONTROPARTE (Debitore):

[redacted]

TECNICO INCARICATO
Dott Arch. ANTONINO BILELLO
via G. Volpe storico, 31/b – 92013 menfi (ag)
tel - fax +39 0925 75621 – 349.4365409
e.mail: antoninibilello@pec.it
architettobilello@gmail.com

INDICE DEGLI ARGOMENTI

B.1 Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto

B.2 Breve descrizione complessiva e sintetica dei beni - Computo superfici

B.2.1 Titolo di provenienza

B.2.2 Dati urbanistici

B.2.3 Regolarità edilizia

B.2.4 Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi

B.2.5 Descrizione del bene oggetto del pignoramento

B.2.6 Consistenza del bene oggetto del pignoramento

B.3 Stato di possesso degli immobili

B.4 Esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene

B.5 Dotazione di attestato di prestazione energetica

B.6 Analisi del mercato immobiliare e valutazione del lotto

B.6.1 Criterio di stima

B.6.2 Risultanze delle ricerche

B.6.3 Regolarizzazione delle difformità

B.6.4 Stima sintetica per comparazione diretta del bene oggetto del pignoramento

B.7 Valutazione della sola quota

Congedo esperto

ALLEGATI

CARTELLA 6

ALLEGATO 6.1: Planimetria generale con indicazione delle unità immobiliari

ALLEGATO 6.2: Planimetria dello stato di fatto

ALLEGATO 6.3: Planimetria degli interventi edilizi

ALLEGATO 6.4: Planimetria con calcolo della superficie lorda e superficie utile

ALLEGATO 6.5: Rilievo fotografico

ALLEGATO 6.6: Stralcio PRG del Comune di Partanna

ALLEGATO 6.7: Planimetria catastale

- **B.1 Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto**

Q - l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

R - La relazione che segue si riferisce all'unità immobiliare attualmente censito al N.C.E.U. del comune di Partanna (TP), al foglio 35 particella 2436 sub 50 sita in Piazza Rosario Sciacca n.10 bis/b, piano terra, in ditta alla sig.ra [redacted] con proprietà per intero.

Esso è così individuato e composto (allegato n.6.1):

Immobile

• Comune	**Partanna**
• Indirizzo	**Piazza Rosario Sciacca n.10 bis/b**
• Anno di costruzione	**1994**
• Tipologia	**porzione di fabbricato**
• N° di accessi	**1**
• Confini	
- EST:	con portico comune a tutte le unità immobiliari (p.lla 2436/1)
- SUD:	con proprietà [redacted] (p.lla 2436/51) e [redacted] (p.lla 737)
- NORD:	con proprietà [redacted] (p.lla 2436/51) e [redacted] (p.lla 2436/32)
- OVEST:	con scala condominiale comune alle unità immobiliari dei piani superiori (p.lla 2436/4) e con proprietà [redacted] (p.lla 2436/51)
• Pertinenze	comunione del portico, della chiostrina, della vasca per la riserva idrica

• Foglio	**35**
• Particella	**2436**
• Sub	**50**
• Piano	**Terra**
• Categoria	**C/1** (locale commerciale)
• Classe	**4**
• Consistenza	**115 mq**
• Sup. catastale	**142 mq**
• Rendita catastale	**2.417,28 €**

Per quanto riguarda le pertinenze, l'unità immobiliare è stata acquistata con tutte le parti condominiali considerate di uso comune ai sensi degli artt. 1117 e 1118 C.C. e con la comunione del portico, della chiostrina, della vasca per la riserva idrica, censiti al F.M. 35 p.lla 2436 sub.1 e con esclusione del diritto alle scale che portano ai piani superiori e delle terrazze.

****

- **B.2 Breve descrizione complessiva e sintetica dei beni - Computo superfici**

Q - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione d'uso

R -

B.2.1- Titolo di provenienza_

Il bene oggetto del pignoramento è pervenuto alla sig.ra [redacted] con atto di Compravendita del notaio Giovanni Cancemi di cui al rep. n.19048 del 11.07.2008 (allegato n.3.3) dalla ditta [redacted]

B.2.2- Dati urbanistici_

Come si evince sia dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore del Comune di Partanna che dallo stralcio grafico (allegato n.5.6) il fondo ricade in zona omogenea "**A.2" Tessuto edilizio urbano con caratteri storico-ambientali** e normato dall'art.41 delle N.T.A. allegate al piano che recita:

"*Comprendono il sito dell'antico tessuto urbano, che ha particolare interesse storico ed*

ambientale, nel quale ricade la quasi totalità degli edifici storicamente ed architettonicamente più significativi, comprese le zone circostanti. La struttura principale dell'impianto viario e dell'edilizia residenziale è comunque definita dalla forma insediativa storica di origine cinquecentesca su resti di aree già interessate all'insediamento umano in epoca medievale, in parte salvatasi all'evento sismico del 1968.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione, previa autorizzazione o concessione edilizia, secondo le norme definite dal precedente P.P.R.

Per le opere di finitura degli edifici valgono le norme definite al Titolo III Parte seconda del Regolamento edilizio. Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio cos" come previsto dalle vigenti disposizioni di legge".

B.2.3- Regolarità edilizia_

Come si evince dalla documentazione acquisita il fabbricato comprendente l'unità immobiliare identificata al sub.31 (oggi particella frazionata **sub.50)** è stato oggetto di Concessione Edilizia n.17 del 23.02.1994 (allegato n.3.7), a nome di [redacted] avente come oggetto i lavori di ricostruzione parziale e restauro conservativo di un fabbricato urbano, composto da n.4 piani fuori terra oltre a n.1 seminterrato e n.1 cantinato comprendente n.25 unità immobiliari, di cui la p.lla 2436/31 (oggi particella frazionata **sub.50**) ne fa parte.

La part. 2436 sub. 31 (oggi particella frazionata **sub.50**) era costituita da unità immobiliare avente destinazione magazzino e costituito da un unico vano principale, un servizio igienico, tre piccoli ripostigli ed una chiostrina.

Per la stessa unità immobiliare è stata rilasciata dal Comune di Partanna Autorizzazione di Agibilità a nome del sig. [redacted] in data 02.09.1996 (allegato n.3.8).

Su richiesta della sig.ra [redacted] nella qualità di proprietaria, in data 09.09.2010 è stata rilasciata Concessione Edilizia n.110 per eseguire i lavori di divisione e cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare n.2436/31 (allegato n.3.9).

In particolare da detta divisione sono state ricavate n.2 unità immobiliari:

1) **la prima identificata la F.M. 35 p.lla 2436 sub. 50 avente destinazione commerciale con accesso dalla Piazza Rosario Sciacca n.10 bis-b** (costituente il Lotto B);

2) la seconda identificata la F.M. 35 p.lla 2436 sub. 51 avente destinazione magazzino con accesso dalla Piazza Rosario Sciacca n.10 bis-d (trattata nel successivo paragrafo e costituente il Lotto C).

Per la stessa unità immobiliare è stata rilasciata dal Comune di Partanna Autorizzazione di Agibilità n.3870 a nome della sig.ra [redacted] in data 07.09.2010 (allegato n.3.10).

B.2.4- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi

All'unità immobiliare si accede dalla Piazza Rosario Sciacca n.10/bis-b attraverso il portico (allegati n.6.1-6.2).

B.2.5- Descrizione del bene oggetto del pignoramento

L'unità immobiliare si presenta come un locale adibito ad attività commerciale per la vendita di abbigliamento.

Da ricerche effettuate sia presso l'ufficio tecnico del comune di Partanna che all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio della provincia di Trapani, quest'ultimo presentava un locale adibito alla vendita composto da un vano pari 132,58 mq oltre ad un locale adibito a servizio igienico di sup. pari a 5,55 mq e piccolo ripostiglio di sup. pari a mq. 2,77. L'altezza netta del vano è pari a 2,80 mt.. Inoltre collegato al vano principale un ambiente separato da superfici vetrate di sup. pari a 18,57 mq ed altezza variabile da 2,00 a 1,80. Il piano di calpestio risulta ad una quota differente in quanto l'ambiente viene attraversato, nella parte sottostante, da una rampa di accesso al piano cantinato (allegati n.3.9- 6.7)

A quest'unità si accedeva da Piazza Rosario Sciacca n.10/bis-b attraverso il portico condominiale.

Dal rilievo effettuato in data 04.11.2016 sui luoghi si rilevano delle differenze con quanto descritto sopra, in quanto l'unità in questione risulta collegata all'unità identificata al F.M. 35 p.lla 2436 sub.51 facente parte sempre dell'esecuzione di cui in oggetto e trattata al seguente paragrafo (Lotto C).

La ditta infatti al fine di accorpare i locali in suo possesso e ricavarne un locale più ampio, ha realizzato n.2 collegamenti con l'altra unità immobiliare, così come rappresentato nell'allegato n.6.2.

La struttura, di cui il vano fa parte, è stata realizzata con struttura in c.a. intelaiata e solaio, presumibilmente, in latero-cemento. I tompagni in conci di tufo. Gli infissi in alluminio e vetro e saracinesca metallica esterna.

Presenta una pavimentazione in gres. Infine all'interno è dotato di scaffalature avente funzione di magazzino dei capi di abbigliamento.

Il tutto è meglio rappresentato nell'indagine fotografica allegata (allegato n.6.5).

B.2.6- Consistenza del bene oggetto del pignoramento

Il sopralluogo ed i rilievi effettuati dallo scrivente in sede di verifica peritale hanno permesso di accertare le superfici di seguito elencate (allegato n.6.4):

LOCALE COMMERCIALE

Superficie lorda	mq	180,04
Superficie utile interna	mq	159,47
Volumetria totale dell'unità immobiliare	mc	540,12

****

- **B.3 Stato di possesso degli immobili**

Q - lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

R - L'unità immobiliare risulta occupato e detenuto dalla società [redacted] con sede in [redacted] attraverso un contratto di Comodato d'uso gratuito. Fatta richiesta all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Trapani mi fu rilasciata Scrittura Privata tra la sig.ra [redacted] e la [redacted] srl avente per oggetto una concessione in comodato gratuito delle unità immobiliari identificate ai sub.9,15,30,31 (oggi frazionata nelle due unità immobiliari **sub. 50** e **51**).

Nello specifico il Comodante cede a titolo di comodato per usi commerciali il locale.

La durata, indicata all'art.6 della stessa scrittura privata, è a tempo indeterminato, fino ad eventuale recesso ad opera del Comodante e comunque il Comodatario si obbliga a cessare il suddetto comodato appena il Comodante ne faccia richiesta (allegato n.3.11).

****

- **B.4 Esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene**

Q - l'esistenza di formalità, vincoli od onori, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti

incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

R - Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ne fa parte, è gravato dal Vincolo relativo alla Legge n. 1089 del 1939, su provvedimento della Soprintendenza ai Beni Culturali in data 6 luglio1967, trascritto il 12 luglio 1977 ai nn. 11980/10671, 11981/10672, 11982/10673, 11983/10674, 11984/10675 e 11985/10676 a favore dell'Assessorato Regionale alla Pubblica Istruzione con il quale si dichiara di interesse nazionale il palazzo "Molinari" ai sensi della Legge n.1089 artt.2 e 3 del 01/06/1939.
Inoltre esiste un regolamento di condominio e ripartizione delle quote millesimali redatto dall'arch. [redacted] e depositato presso lo studio notarile dell'avv. [redacted] di Partanna in data 24.09.1996 di cui al rep. 35856 e registrato a Castelvetrano il 1° ottobre 1996 al n.889 (allegato n.3.2).
Come da prospetto consegnatami dalla ditta, risulta un Bilancio preventivo ordinario per l'anno 2016 (allegato n.3.12) dal quale si evincono le spese relative al mantenimento e alla manutenzione dell'edificio per un totale di € 19.495,10.

Inoltre si allega (allegato n.3.12) tabella riportante millesimi e quota annuale/mensile di ogni unità immobiliare. Nel caso particolare risulta ancora l'unità immobiliare identificata al F.M. 35 p.lla 2436 sub.31 oggi frazionata nelle due unità immobiliari sub. 50 e 51 e la quota annuale ammonta a € 722,36.

****

- **B.5 Dotazione di attestato di prestazione energetica**

Q - se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima)

R - L'unità immobiliare in esame non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Per la redazione di tale documento i costi ammontano a circa **€ 300,00.**

****

- **B.6 Analisi del mercato immobiliare e valutazione del lotto**

Q - alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa

R -

B.6.1- Criterio di stima _

La valutazione del bene in oggetto viene effettuata utilizzando il **metodo sintetico**, che compara per qualità e consistenza l'immobile in esame rispetto a quelli già venduti o presenti in atto sul mercato immobiliare della zona di Partanna che presentano caratteristiche similari allo stesso.

Vengono tenute in debito conto anche le cosiddette "*influenze ascendenti e discendenti*" derivanti da anno di costruzione dell'immobile, gradi di manutenzione dello stesso, grado di finiture interne ed esterne, distanza dal centro cittadino, dotazione dei servizi condominiali.

In ausilio a detta stima, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno altresì consultare i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, gli stessi riferiti all'ordinarietà degli immobili ed in particolare allo stato conservativo prevalente della zona omogenea. Occorre però sottolineare che l'utilizzo delle quotazioni OMI, nell'ambito del processo estimativo, non può che condurre ad indicazioni di massima, ragione per cui la stessa valutazione è stata integrata da ulteriori indagini di mercato condotte presso Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Partanna e Castelvetrano, effettuando poi, per la formulazione del valore al metroquadrato di superficie lorda, un valore derivante dalla media dei valori commerciali di vendita riscontrati.

B.6.2- Risultanze delle ricerche _

Dalle risultanze delle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari della zona risultano i seguenti valori:

- Locali commerciali prospettante su Piazza Rosario Sciacca: valore pari a **€/mq 800,00**

B.6.3- Regolarizzazione delle difformità _

Infine occorre considerare che per regolarizzare le difformità (allegato n.6.3) consistenti in:

- Chiusura dei vani sulla muratura del fabbricato adiacente e finitura dello stesso

Totale costo delle opere: **€ 1.000,00**

B.6.4- Stima sintetica per comparazione diretta del bene oggetto di pignoramento

Considerando che la superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali ed è stata calcolata pari a 180,04 mq, la stima relativa a questo metodo è pari a:

-	Superficie lorda del vano	**mq**	**180,04**
-	valore medio ottenuto	**€/mq**	**800,00**

Da cui si ottiene i seguenti valori:

Vano sub. 50:	mq. 180,04 x €/mq 800,00=	€ 144.032,00
A detrarre spese per redazione A.P.E.		€ 300,00
A detrarre spese per regolarizzazione delle difformità		€ 1.000,00
Totale		€ 142.732,00
Totale per arrotondamento		**€ 142.700,00**

E' da considerarsi conclusivamente il valore dell'unità immobiliare di esecuzione in:

€ 142.700

(centoquarantaduemilasettecento/00 euro)

come prezzo da porre a base d'asta.

****

- **B.7 Valutazione della sola quota**

Q - ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art.599 c.p.c..

R - L'immobile è di proprietà della sig.ra [redacted] per una quota pari a 1/1, per cui non ha quote indivise.
Inoltre esso non risulta divisibile.

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio dello scrivente il valore del lotto A così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Sciacca, 08 febbraio 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Antonino Bilello

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 79/15 R.G.ES.

Giudice: Dott. FILIPPO MARASA'

FASCICOLO LOTTO C

Unità immobiliare a destinazione magazzino (C/2) sita nel comune di Partanna, Piazza Rosario Sciacca n.10/bis-d – piano T – identificato al FM 35 p.lla 2436 sub.51 (ex sub. 31)

• PARTE RICORRENTE (Creditore):
BCC GESTIONE CREDITI
n.q. di procuratore della BANCA DON RIZZO

• CONTROPARTE (Debitore):
[redacted]

TECNICO INCARICATO
Dott Arch. ANTONINO BILELLO
via G. Volpe storico, 31/b – 92013 menfi (ag)
tel - fax +39 0925 75621 – 349.4365409
e.mail: antoninibilello@pec.it
architettobilello@gmail.com

INDICE DEGLI ARGOMENTI

C.1 Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto

C.2 Breve descrizione complessiva e sintetica dei beni - Computo superfici

C.2.1 Titolo di provenienza

C.2.2 Dati urbanistici

C.2.3 Regolarità edilizia

C.2.4 Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi

C.2.5 Descrizione del bene oggetto del pignoramento

C.2.6 Consistenza del bene oggetto del pignoramento

C.3 Stato di possesso degli immobili

C.4 Esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene

C.5 Dotazione di attestato di prestazione energetica

C.6 Analisi del mercato immobiliare e valutazione del lotto

C.6.1 Criterio di stima

C.6.2 Risultanze delle ricerche

C.6.3 Regolarizzazione delle difformità

C.6.4 Stima sintetica per comparazione diretta del bene oggetto del pignoramento

C.7 Valutazione della sola quota

Congedo esperto

ALLEGATI

CARTELLA 7

ALLEGATO 7.1: Planimetria generale con indicazione delle unità immobiliari

ALLEGATO 7.2: Planimetria dello stato di fatto

ALLEGATO 7.3: Planimetria degli interventi edilizi

ALLEGATO 7.4: Planimetria con calcolo della superficie lorda e superficie utile

ALLEGATO 7.5: Rilievo fotografico

ALLEGATO 7.6: Stralcio PRG del Comune di Partanna

ALLEGATO 7.7: Planimetria catastale

- **C.1 Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto**

Q - l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

R - La relazione che segue si riferisce all'unità immobiliare attualmente censito al N.C.E.U. del comune di Partanna (TP), al foglio 35 particella 2436 sub 50 sita in Piazza Rosario Sciacca n.10 bis/b, piano terra, in ditta alla sig.ra [redacted] con proprietà per intero.

Esso è così individuato e composto:

Immobile

• Comune	**Partanna**
• Indirizzo	**Piazza Rosario Sciacca n.10 bis/d**
• Anno di costruzione	**1994**
• Tipologia	**porzione di fabbricato**
• N° di accessi	**1**
• Confini (allegato n.7.1)	
- EST:	con portico comune a tutte le unità immobiliari (p.lla 2436/1)
- SUD:	con proprietà [redacted] (p.lla 2436/50) e [redacted] (p.lla 737)
- NORD:	con proprietà proprietà [redacted] (p.lla 2436/30)
- OVEST:	con terrapieno
• Pertinenze	comunione del portico, della chiostrina, della vasca per la riserva idrica
• Foglio	**35**
• Particella	**2436**
• Sub	**51**

• Piano	**Terra**
• Categoria	**C/2** (magazzino)
• Classe	**4**
• Consistenza	**290 mq**
• Sup. catastale	**309 mq**
• Rendita catastale	**1.093,34 €**

Per quanto riguarda le pertinenze, l'unità immobiliare è stata acquistata con tutte le parti condominiali considerate di uso comune ai sensi degli artt. 1117 e 1118 C.C. e con la comunione del portico, della chiostrina, della vasca per la riserva idrica, censiti al F.M. 35 p.lla 2436 sub.1 e con esclusione del diritto alle scale che portano ai piani superiori e delle terrazze.

****

- **C.2** Breve descrizione complessiva e sintetica dei beni - Computo superfici

Q - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione d'uso

R -

C.2.1- Titolo di provenienza_

Il bene oggetto del pignoramento è pervenuto alla sig.ra [redacted] con atto di Compravendita del notaio Giovanni Cancemi di cui al rep. n.19048 del 11.07.2008 (allegato n.3.3) dalla ditta [redacted]

C.2.2- Dati urbanistici_

Come si evince sia dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore del Comune di Partanna che dallo stralcio grafico (allegato n.7.6) il fondo ricade in zona omogenea "**A.2" Tessuto edilizio urbano con caratteri storico-ambientali** e normato dall'art.41 delle N.T.A. allegate al piano che recita:

"*Comprendono il sito dell'antico tessuto urbano, che ha particolare interesse storico ed ambientale, nel quale ricade la quasi totalità degli edifici storicamente ed architettonicamente più significativi, comprese le zone circostanti. La struttura principale dell'impianto viario e dell'edilizia residenziale è comunque definita dalla forma insediativa*

storica di origine cinquecentesca su resti di aree già interessate all'insediamento umano in epoca medievale, in parte salvatasi all'evento sismico del 1968.
Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione, previa autorizzazione o concessione edilizia, secondo le norme definite dal precedente P.P.R.
Per le opere di finitura degli edifici valgono le norme definite al Titolo III Parte seconda del Regolamento edilizio. Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici.
Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio cos" come previsto dalle vigenti disposizioni di legge".

C.2.3- Regolarità edilizia_

Come si evince dalla documentazione acquisita il fabbricato comprendente l'unità immobiliare identificata al sub.31 (oggi particella frazionata **sub.51**) è stato oggetto di Concessione Edilizia n.17 del 23.02.1994, a nome di [redacted] (allegato n.3.7), avente come oggetto i lavori di ricostruzione parziale e restauro conservativo di un fabbricato urbano, composto da n.4 piani fuori terra oltre a n.1 seminterrato e n.1 cantinato comprendente n.25 unità immobiliari, di cui la p.lla 2436/31 (oggi particella frazionata **sub.51**) ne fa parte.

La part. 2436 sub. 31 (oggi particella frazionata **sub.51**) era costituita da unità immobiliare avente destinazione magazzino e costituito da un unico vano principale, un servizio igienico, tre piccoli ripostigli ed una chiostrina.

Per la stessa unità immobiliare è stata rilasciata dal Comune di Partanna Autorizzazione di Agibilità a nome del sig. [redacted] in data 02.09.1996 (allegato n.3.8).

Su richiesta della sig.ra [redacted] nella qualità di proprietaria, in data 09.09.2010 è stata rilasciata Concessione Edilizia n.110 per eseguire i lavori di divisione e cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare n.2436/31 (allegato n.3.9).

In particolare da detta divisione sono state ricavate n.2 unità immobiliari:

1) la prima identificata la F.M. 35 p.lla 2436 sub. 50 avente destinazione commerciale con accesso dalla Piazza Rosario Sciacca n.10 bis-b (già trattata nel suprecedente paragrafo e costituente il Lotto B);
2) **la seconda identificata la F.M. 35 p.lla 2436 sub. 51 avente destinazione magazzino con accesso dalla Piazza Rosario Sciacca n.10 bis-d** (costituente il Lotto C).

Per la stessa unità immobiliare è stata rilasciata dal Comune di Partanna Autorizzazione di Agibilità n.3870 a nome della sig.ra [redacted] in data 07.09.2010 (allegato n.3.10).

C.2.4- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi

All'unità immobiliare si accede dalla Piazza Rosario Sciacca n.10/bis-b attraverso il portico (allegato n.7.1-7-2).

C.2.5- Descrizione del bene oggetto del pignoramento

L'unità immobiliare si presenta come un locale adibito ad attività commerciale per la vendita di abbigliamento.

Da ricerche effettuate sia presso l'ufficio tecnico del comune di Partanna che all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio della provincia di Trapani, quest'ultimo presentava un locale adibito alla vendita composto da un vano pari 132,58 mq oltre ad un locale adibito a servizio igienico di sup. pari a 5,55 mq e piccolo ripostiglio di sup. pari a mq. 2,77. L'altezza netta dei vano è pari a 2,80 mt.. Inoltre collegato al vano principale un ambiente separato da superfici vetrate di sup. pari a 18,57 mq ed altezza variabile da 2,00 a 1,80. Il piano di calpestio risulta ad una quota differente in quanto l'ambiente viene attraversato, nella parte sottostante, da una rampa di accesso al piano cantinato (allegato n.3.9-7.7).

A quest'unità si accedeva da Piazza Rosario Sciacca n.10/bis-b attraverso il portico condominiale.

Dal rilievo effettuato in data 04.11.2016 sui luoghi si rilevano delle differenze con quanto descritto sopra, in quanto l'unità in questione risulta collegata all'unità identificata al F.M. 35 p.lla 2436 sub.51 facente parte sempre dell'esecuzione di cui in oggetto e trattata al seguente paragrafo (Lotto C).

La ditta infatti al fine di accorpare i locali in suo possesso e ricavarne un locale più ampio, ha realizzato n.2 collegamenti con l'altra unità immobiliare, così come rappresentato nell'allegato n.7.2.

La struttura, di cui il vano fa parte, è stata realizzata con struttura in c.a. intelaiata e solaio, presumibilmente, in latero-cemento. I tompagni in conci di tufo. Gli infissi in alluminio e vetro e saracinesca metallica esterna.

Presenta una pavimentazione in gres. Infine all'interno è dotato di scaffalature avente funzione di magazzino dei capi di abbigliamento.

Il tutto è meglio rappresentato nell'indagine fotografica allegata (allegato n.6.5).

C.2.6- Consistenza del bene oggetto del pignoramento

Il sopralluogo ed i rilievi effettuati dallo scrivente in sede di verifica peritale hanno

permesso di accertare le superfici di seguito elencate (allegato n.7.4):

LOCALE COMMERCIALE

Superficie lorda	mq	301,48
Superficie utile interna	mq	265,04
Superficie chiostrina	mq	11,12
Volumetria totale dell'unità immobiliare	mc	904,44

****

- **C.3 Stato di possesso degli immobili**

Q - lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

R - L'unità immobiliare risulta occupato e detenuto dalla società [redacted] con sede in [redacted] attraverso un contratto di Comodato d'uso gratuito. Fatta richiesta all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Trapani mi fu rilasciata Scrittura Privata tra la sig.ra [redacted] e la [redacted] srl avente per oggetto una concessione in comodato gratuito delle unità immobiliari identificate ai sub.9,15,30,31 (oggi frazionata nelle due unità immobiliari **sub. 50 e 51**).

Nello specifico il Comodante cede a titolo di comodato per uso deposito il locale.

La durata, indicata all'art.6 della stessa scrittura privata, è a tempo indeterminato, fino ad eventuale recesso ad opera del Comodante e comunque il Comodatario si obbliga a cessare il suddetto comodato appena il Comodante ne faccia richiesta Il tutto è meglio rappresentato nell'indagine fotografica allegata (allegato n.3.11).

****

- **C.4 Esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene**

Q - l'esistenza di formalità, vincoli od onori, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere

storico-artistico

R - Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ne fa parte, è gravato dal Vincolo relativo alla Legge n. 1089 del 1939, su provvedimento della Soprintendenza ai Beni Culturali in data 6 luglio1967, trascritto il 12 luglio 1977 ai nn. 11980/10671, 11981/10672, 11982/10673, 11983/10674, 11984/10675 e 11985/10676 a favore dell'Assessorato Regionale alla Pubblica Istruzione con il quale si dichiara di interesse nazionale il palazzo "Molinari" ai sensi della Legge n.1089 artt.2 e 3 del 01/06/1939.
Inoltre esiste un regolamento di condominio e ripartizione delle quote millesimali redatto dall'arch. [redacted]a, e depositato presso lo studio notarile dell'avv. [redacted] di Partanna in data 24.09.1996 di cui al rep. 35856 e registrato a Castelvetrano il 1° ottobre 1996 al n.889 (allegato n.3.2).
Come da prospetto consegnatami dalla ditta, risulta un Bilancio preventivo ordinario per l'anno 2016 (allegato n.3.12) dal quale si evincono le spese relative al mantenimento e alla manutenzione dell'edificio per un totale di € 19.495,10.

Inoltre si allega (allegato n.3.12) tabella riportante millesimi e quota annuale/mensile di ogni unità immobiliare. Nel caso particolare risulta ancora l'unità immobiliare identificata al F.M. 35 p.lla 2436 sub.31 oggi frazionata nelle due unità immobiliari sub. 50 e 51 e la quota annuale ammonta a € 722,36.

****

- **C.5 Dotazione di attestato di prestazione energetica**

Q - se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima)

R - L'unità immobiliare in esame non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Per la redazione di tale documento i costi ammontano a circa **€ 300,00.**

****

- **C.6 Analisi del mercato immobiliare e valutazione del lotto**

Q - alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa

R -

C.6.1- Criterio di stima _

La valutazione del bene in oggetto viene effettuata utilizzando il **metodo sintetico**, che compara per qualità e consistenza l'immobile in esame rispetto a quelli già venduti o presenti in atto sul mercato immobiliare della zona di Partanna che presentano caratteristiche similari allo stesso.

Vengono tenute in debito conto anche le cosiddette *"influenze ascendenti e discendenti"* derivanti da anno di costruzione dell'immobile, gradi di manutenzione dello stesso, grado di finiture interne ed esterne, distanza dal centro cittadino, dotazione dei servizi condominiali.

In ausilio a detta stima, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno altresì consultare i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, gli stessi riferiti all'ordinarietà degli immobili ed in particolare allo stato conservativo prevalente della zona omogenea. Occorre però sottolineare che l'utilizzo delle quotazioni OMI, nell'ambito del processo estimativo, non può che condurre ad indicazioni di massima, ragione per cui la stessa valutazione è stata integrata da ulteriori indagini di mercato condotte presso Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Partanna e Castelvetrano, effettuando poi, per la formulazione del valore al metroquadrato di superficie lorda, un valore derivante dalla media dei valori commerciali di vendita riscontrati.

C.6.2- Risultanze delle ricerche _

Dalle risultanze delle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari della zona risultano i seguenti valori:

- Locali magazzino prospettante su Piazza Rosario Sciacca: valore pari a **€/mq 650,00**

C.6.3- Regolarizzazione delle difformità _

Infine occorre considerare che per regolarizzare le difformità (allegato n.7.3) consistenti in:

- Chiusura dei vani sulla muratura del fabbricato adiacente e finitura dello stesso

Totale costo delle opere: **€ 1.000,00**

C.6.4- Stima sintetica per comparazione diretta del bene oggetto di pignoramento

Considerando che la superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali ed è stata calcolata pari a 301,48 mq, la stima relativa a questo metodo è pari a:

-	Superficie lorda del vano	mq	301,48
-	Superficie lorda della chiostrina (si considera la 30%): 11,12/3=	mq	3,70
-	Superficie totale	**mq**	**305,18**
-	valore medio ottenuto	**€/mq**	**650,00**

Da cui si ottiene i seguenti valori:

Vano sub. 51:	mq. 305,18 x €/mq 650,00=	€	198.367,00
A detrarre spese per redazione A.P.E.		€	300,00
A detrarre spese per regolarizzazione delle difformità		€	1.000,00
Totale		€	197.067,00
Totale per arrotondamento		**€**	**197.000,00**

E' da considerarsi conclusivamente il valore dell'unità immobiliare di esecuzione in:

€ 197.000

(centonovantasettemila/00 euro)

come prezzo da porre a base d'asta.

****

- **C.7 Valutazione della sola quota**

Q - ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art.599 c.p.c..

R - L'immobile è di proprietà della sig.ra [redacted] una quota pari a 1/1, per cui non ha quote indivise.
Inoltre esso non risulta divisibile.

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio dello scrivente il valore del lotto A così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Sciacca, 08 febbraio 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Antonino Bilello

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 79/15 R.G.ES.

Giudice: Dott. FILIPPO MARASA'

CARTELLA 5

• PARTE RICORRENTE (Creditore):

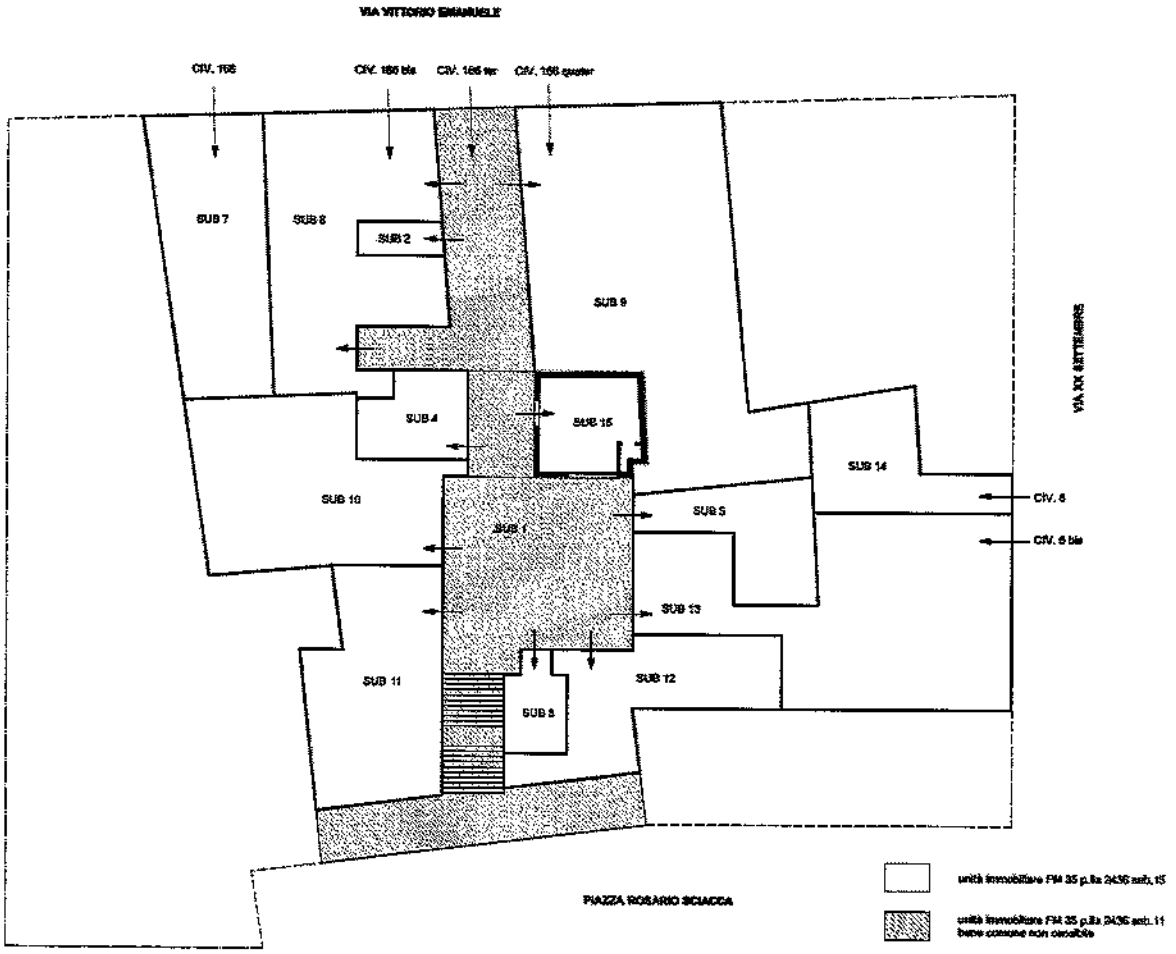
BCC GESTIONE CREDITI

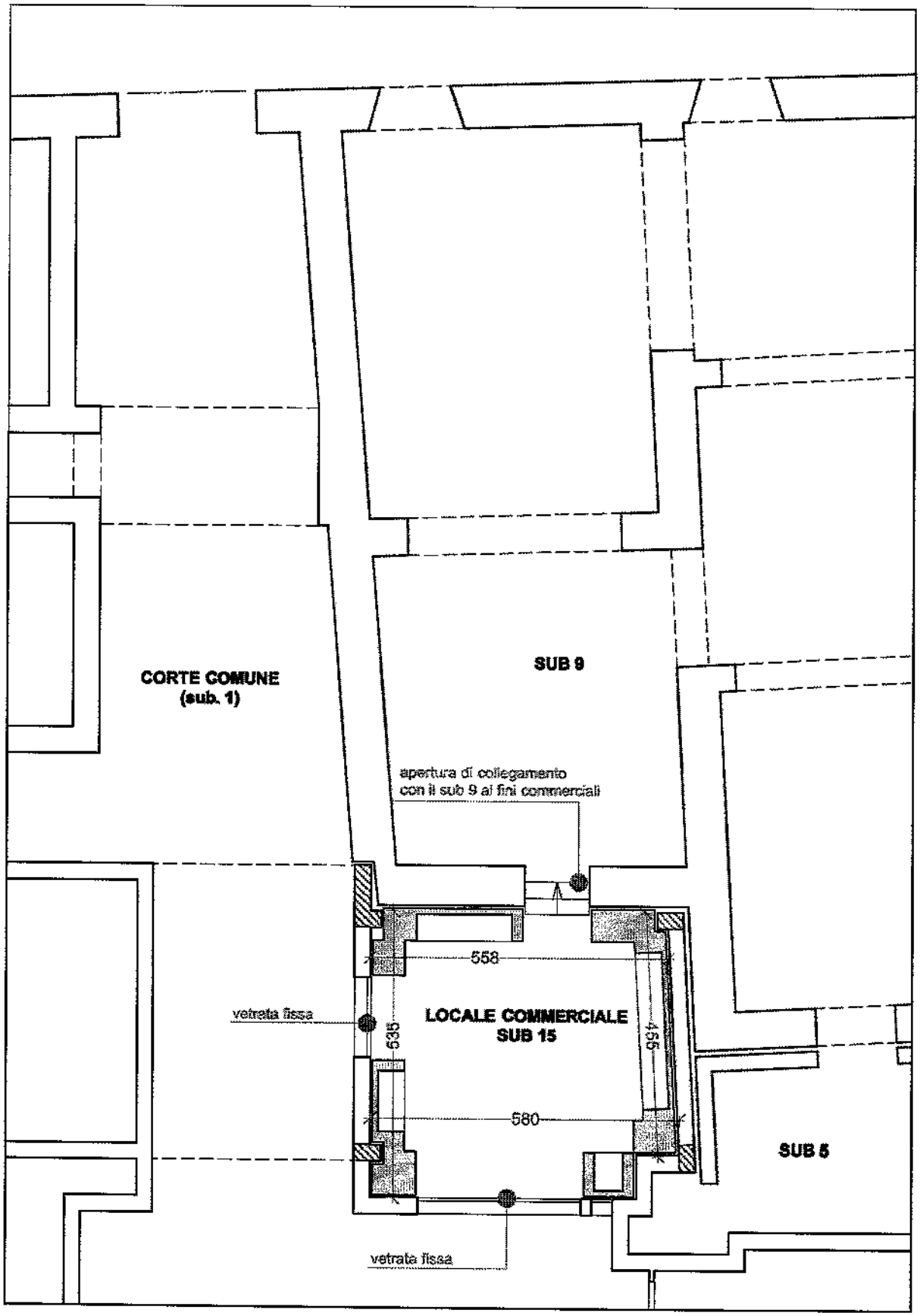
n.q. di procuratore della BANCA DON RIZZO

• CONTROPARTE (Debitore):

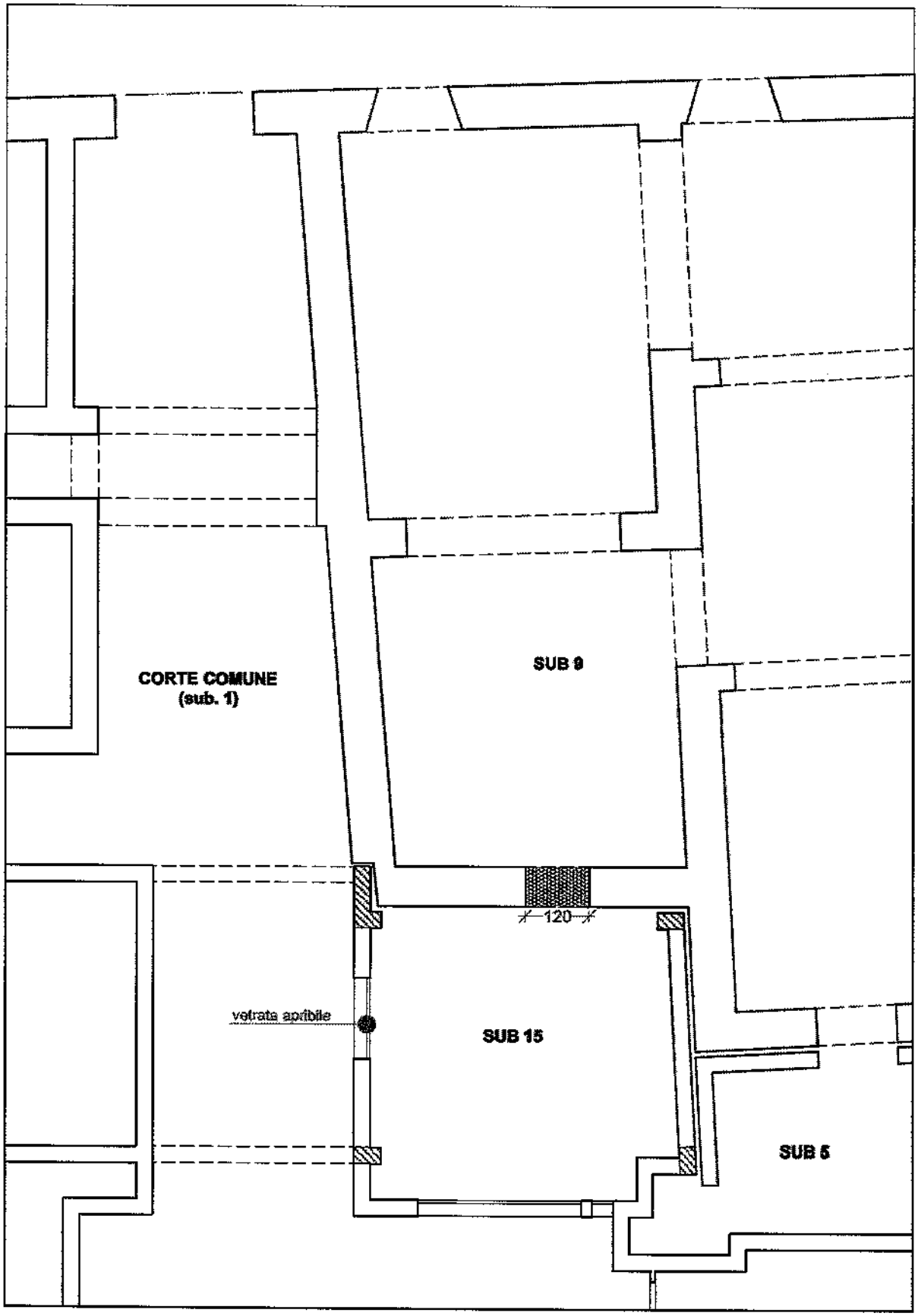
[redacted]

TECNICO INCARICATO
Dott Arch. ANTONINO BILELLO
via G. Volpe storico, 31/b – 92013 menfi (ag)
tel - fax +39 0925 75621 – 349.4365409
e.mail: antoninibilello@pec.it
architettobilello@gmail.com


VIA VITTORIO EMANUELE
CIV. 168
CIV. 166 bis
CIV. 166 ter
CIV. 166 quater
SUB 7
SUB 8
SUB 2
SUB 9
SUB 4
SUB 15
SUB 14
SUB 10
SUB 1
SUB 5
CIV. 6
CIV. 6 bis
SUB 13
SUB 11
SUB 12
SUB 3
VIA XX SETTEMBRE
PIAZZA ROSARIO SCIACCA
unità immobiliare FM 35 p.lla 2436 sub. 15
unità immobiliare FM 35 p.lla 2436 sub. 11
bene comune non censibile



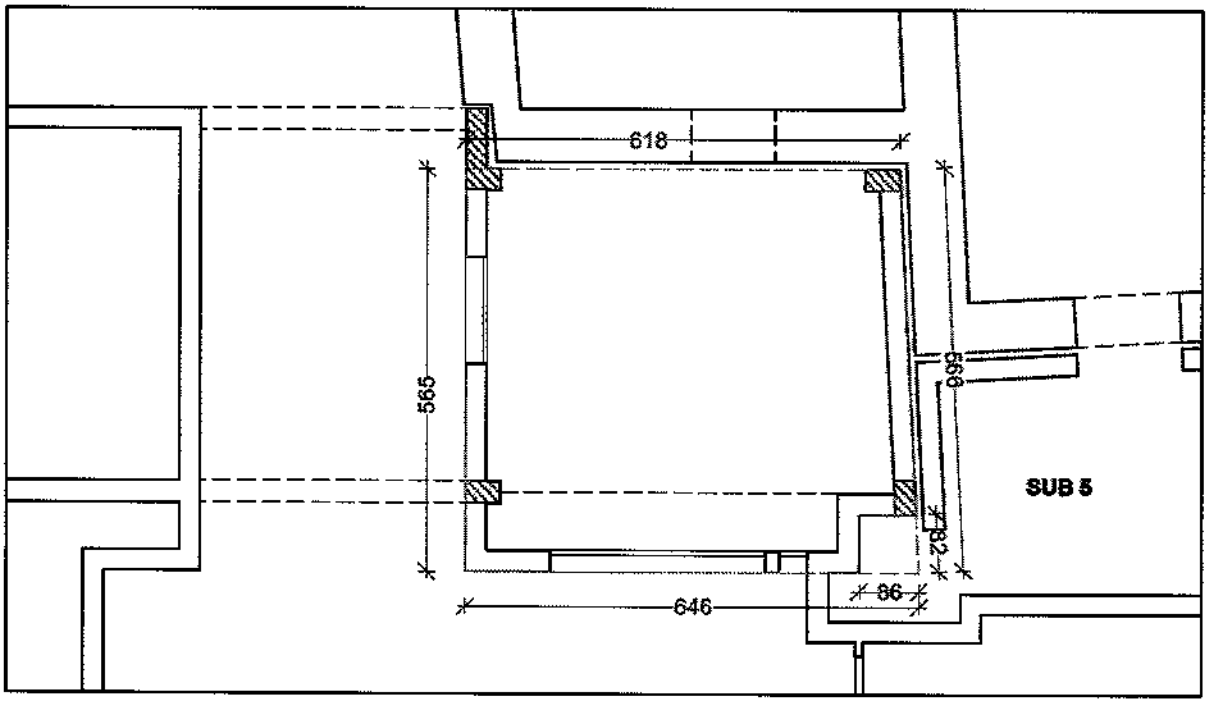
PLANIMETRIA STATO DI FATTO



PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI (per ristabilire le condizioni originarie)

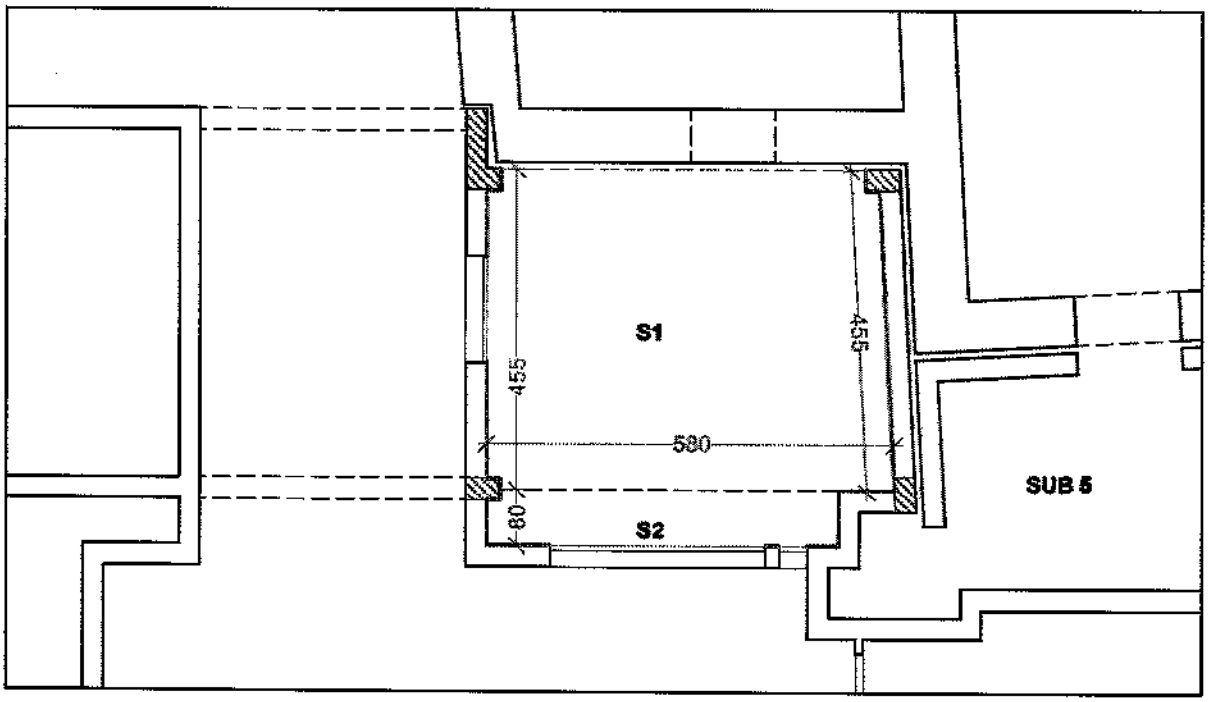
Ricostruzioni xx

Demolizioni xx



CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA: SUB.15

S1= ((6,18+6,46)/2*5,65)-(0,86*0,82)= **35,00 mq**

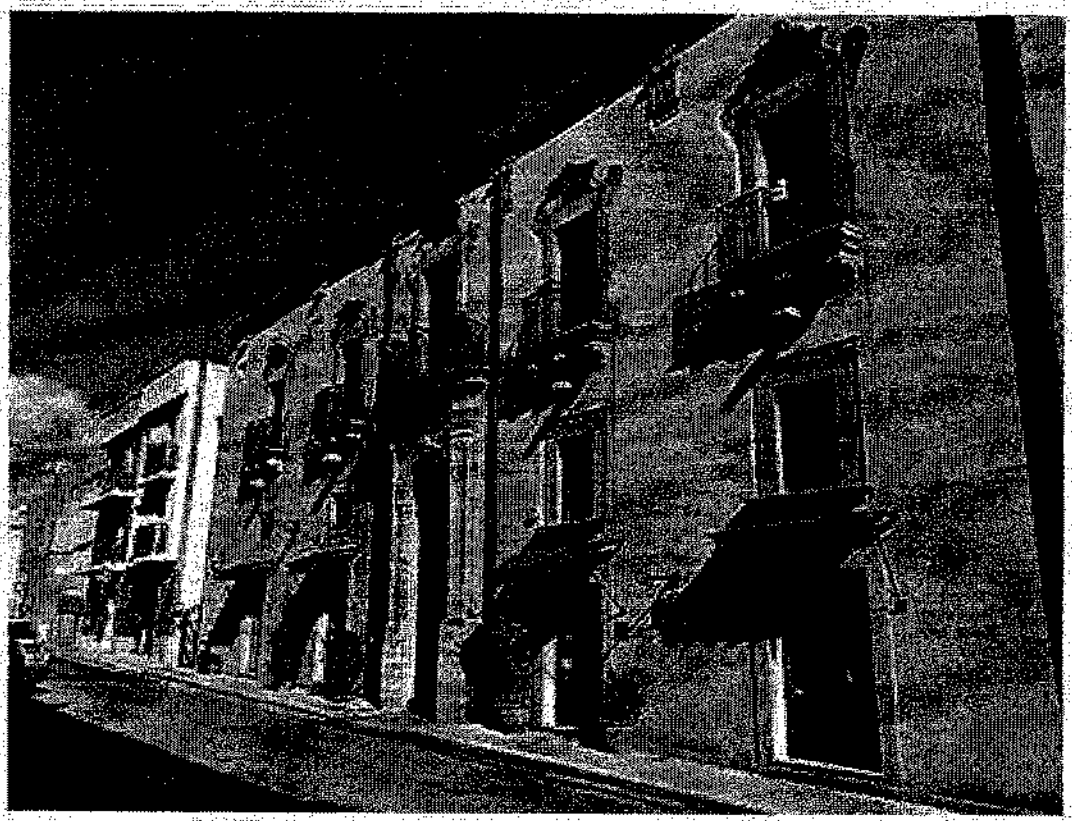


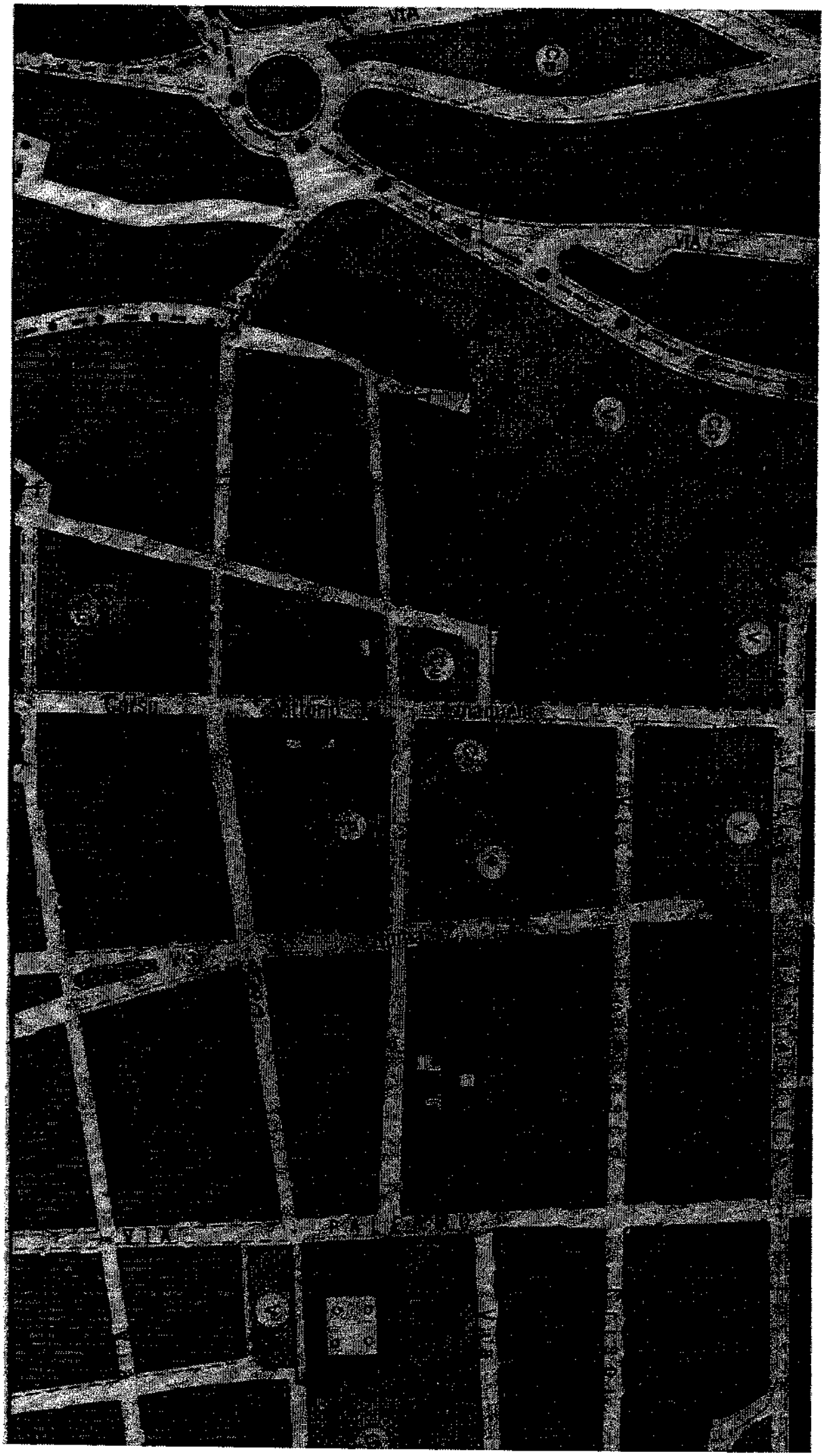
CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI: SUB.15

S1= ((5,58+5,76)/2*3,75)+(4,46*1,60)= 28,40 mq

S2= (1,30*0,8+0,45*0,8)= 1,40 mq

Totale sup. utile= 29,80 mq





DISCIPLINA DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI

zona			definizione	ii mc/mq	if mc/mq	H	piani N	note	SIMBOLOGIA
A	A1		Edifici e/o corpi monumentali urbani e in zona agricola					Restauro	
	A2		Tessuto edilizio urbano con caratteri storico-ambientali					Si attua secondo l'ex P.P.R.	
B			Perimetro ex P.P.R.					Perimetro ex P.P.R.	
	B1		Centro urbano di recente formazione					Completamento secondo l'ex P.P.R.	
	B2	a	Aree urbane in via di completamento		9 7	11 11	3 3	Completamento secondo l'ex P.P.R. per lotti < di mq. 120 per lotti > di mq. 120	
	B2	b	Aree urbane in via di completamento		5	11	3	Fuori da perimetro del P.P.R.	
			Perimetro ex P.T.P.A.					Perimetro ex P.T.P.A.	
	B3	a	Aree urbane di recente formazione					Si confermano tipologie ed indici del P.T.P.A. e dei Piani di Zona	
	B3	b	Aree urbane di nuova formazione		3	7,2	2	Fuori dal perimetro del P.T.P.A.	
C	C1	a	Aree di nuovo sviluppo urbano	1,5		13	4	Si attuano attraverso prevalizioni esecutive: P.P.E.	

lettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, etc.).

CAPITOLO II
ZONE "A" DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE E ARCHITETTONICO

Art. 39 - Definizione

Le Zone A (A1, A2) comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Sono soggette ad interventi di restauro, di conservazione tipologica e di finitura degli edifici secondo la articolazione delle specifiche sottozone.

Nelle zone A sono ammesse destinazioni residenziali, ai sensi del precedente art. 38.

Art. 40 - Zone A1: immobili di interesse storico-monumentale

Comprendono gli immobili e i complessi edilizi con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o di particolare pregio architettonico e ambientale sia inseriti nel tessuto urbano che in zone agricole.

Per gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali vincolati ai sensi della Legge 1089/'39 di cui all'elenco della Soprintendenza ai Beni. Culturali. ed indicati nella planimetria di progetto del Prg è consentito esclusivamente il restauro conservativo di cui all'art. 17 delle presenti norme.

Per gli immobili di particolare pregio ambientale, comunque indicati nella planimetria di progetto, sono consentiti interventi volti alla conservazione dell'impianto tipologico e delle opere di finitura degli edifici (lesene, cornici, finestre e portoni, motivi decorativi ecc.) che ne caratterizzano l'epoca, lo stile e la tecnologia. Non sono ammessi aumenti di cubatura nè per soprelevazioni nè per corpi aggiunti. Sono ammessi interventi di manutenzione, consolidamento e ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono limitati agli edifici che non presentano caratteri monumentali riportati nell'elaborato "schede degli edifici e/o complessi monumentali" eccetuati gli immobili di cui alle schede nn. 4.35, 4.38, 4.41 individuati dalla Soprintendenza come aventi soltanto pregio ambientale e non monumentale.

Per gli edifici e complessi isolati di particolare interesse storico-artistico e documentario, indicati nelle planimetrie di progetto del Prg, sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione ed al ripristino del patrimonio edilizio e delle aree di pertinenza.

Per quelle aree di risulta dei crolli e demolizioni già occupate dagli immobili con caratteristiche storiche e monumentali ed ambientali e derivanti dagli eventi sismici del 1968 è prevista la definizione di progetti di sistemazione ad aree pubbliche urbane attraverso pubblico concorso da espletarsi su indicazione della Soprintendenza ai Beni Culturali. e per iniziativa dell'amministrazione comunale.

Art. 41 - Zone A2: urbane di interesse storico ambientale

Comprendono il sito dell'antico tessuto urbano, che ha particolare interesse storico ed ambientale, nel quale ricade la quasi totalità degli edifici storicamente ed architettonicamente più significativi, comprese le zone circostanti.

La struttura principale dell'impianto viario e dell'edilizia residenziale è comunque definita dalla forma insediativa storica di origine cinquecentesca su resti di aree già interessate

dall'insediamento umano in epoca medievale, in parte salvatasi all'evento sismico del 1968.

In questa zona ha agito per un ventennio il Piano Particolareggiato di Risanamento (P.P.R.) ed allo stato attuale, sulla base di rilievi operati a cura del gruppo di Prg, (Tav.6, 7, 8, 9, 10), è possibile rilevare:

- il compimento delle opere di carattere urbanistico previste dal P.P.R. tra cui la demolizione dei ruderi delle abitazioni danneggiate e l'acquisizione a suolo pubblico urbano delle aree di sedime delle stesse;
- la perdita diffusa dei caratteri originari dell'edilizia residenziale e il permanere solo di casi isolati di elementi di finitura degli edifici che presentano caratteri architettonici propri dei centri agricoli della Sicilia occidentale.
- il permanere di azioni edilizie in atto di demolizione e ricostruzione ai sensi dei dettami del P.P.R.;
- il permanere di aree già edificate precedentemente al sisma del 1968 nella condizione di rudere e/o di aree occupate dalle macerie, nella misura di circa il 30% dell'edificato.

Viene rilevato altresì l'acquisizione di uno stato di diritto edificatorio che attiene la ricostruzione post-terremoto per tutte quelle opere non ancora compiute definite dal precedente ed operante P.P.R.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione, previa autorizzazione o concessione edilizia, secondo le norme definite dal precedente P.P.R.

Per le opere di finitura degli edifici valgono le norme definite al Titolo III Parte seconda del Regolamento edilizio.

Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio cos" come previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

CAPITOLO III
ZONE "B" e "C": PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 42 - Destinazioni d'uso ammesse

Le zone B e C sono destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi, ai sensi del precedente art. 38.

Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi pubblici e privati, ad integrazione di quelli previsti nelle zone F, locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 200 (incrementabili della superficie destinata ad esposizione e deposito ed in conformità ai piani del Commercio), attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio con superficie non superiore, per unità produttiva, a mq. 200;
- pubblici esercizi, attività ricreative, culturali, politiche e sociali, mostre ed esposizioni, attività ricettive e convivenze, con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena;
- attività artigianali di servizio, con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose;
- depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq. 100, purchè non isolati o

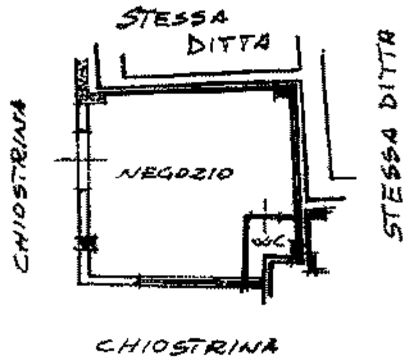
Data presentazione:20/12/1995 - Data: 03/11/2016 - n. T122837 - Richiedente: GGLGNN67M05F126J

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS TT EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939 ...)

MOD BN (CEU)
LIRE 350

Planimetria di u.i.u. in Comune di PARTANNA via VITT. EMANUELE civ. 166TER/H

P.T. h= 2,80 ml.



1322474

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☑
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal ARCHITETTO
ANTONINO ATRIA
Iscritto all'albo de ARCHITETTI della provincia TRAPANI
data 18-12-95 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:20/12/1995 - Data: 03/11/2016 - n. T122837 - Richiedente: GGLGNN67M05F126J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2016 - Comune di PARTANNA (G347) - < Foglio: 35 - Particella: 2436 - Subalterno: 15 >
CORSO VITTORIO EMANUELE n. 166TE piano: T;

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 79/15 R.G.ES.

Giudice: Dott. FILIPPO MARASA'

CARTELLA 6

• PARTE RICORRENTE (Creditore):

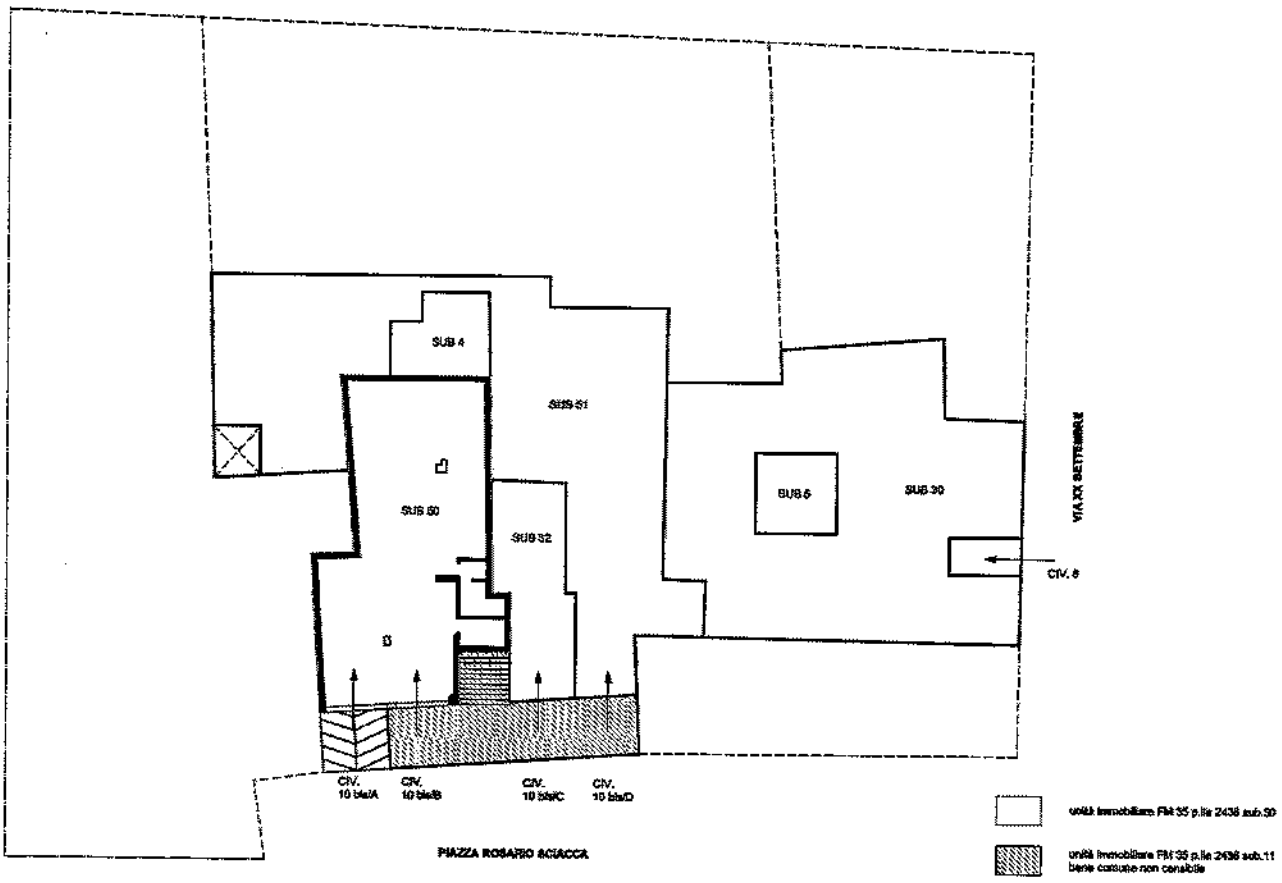
BCC GESTIONE CREDITI

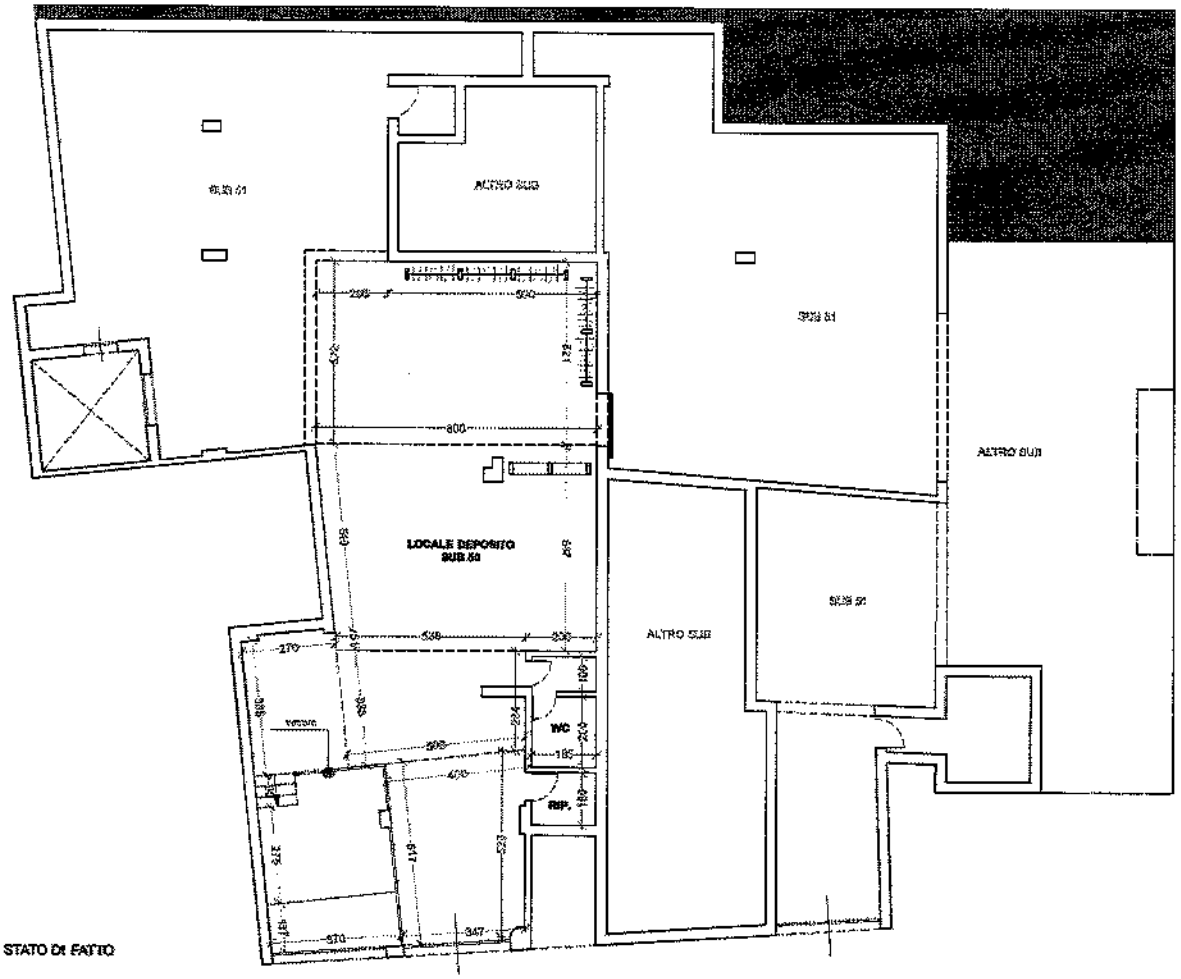
n.q. di procuratore della BANCA DON RIZZO

• CONTROPARTE (Debitore):

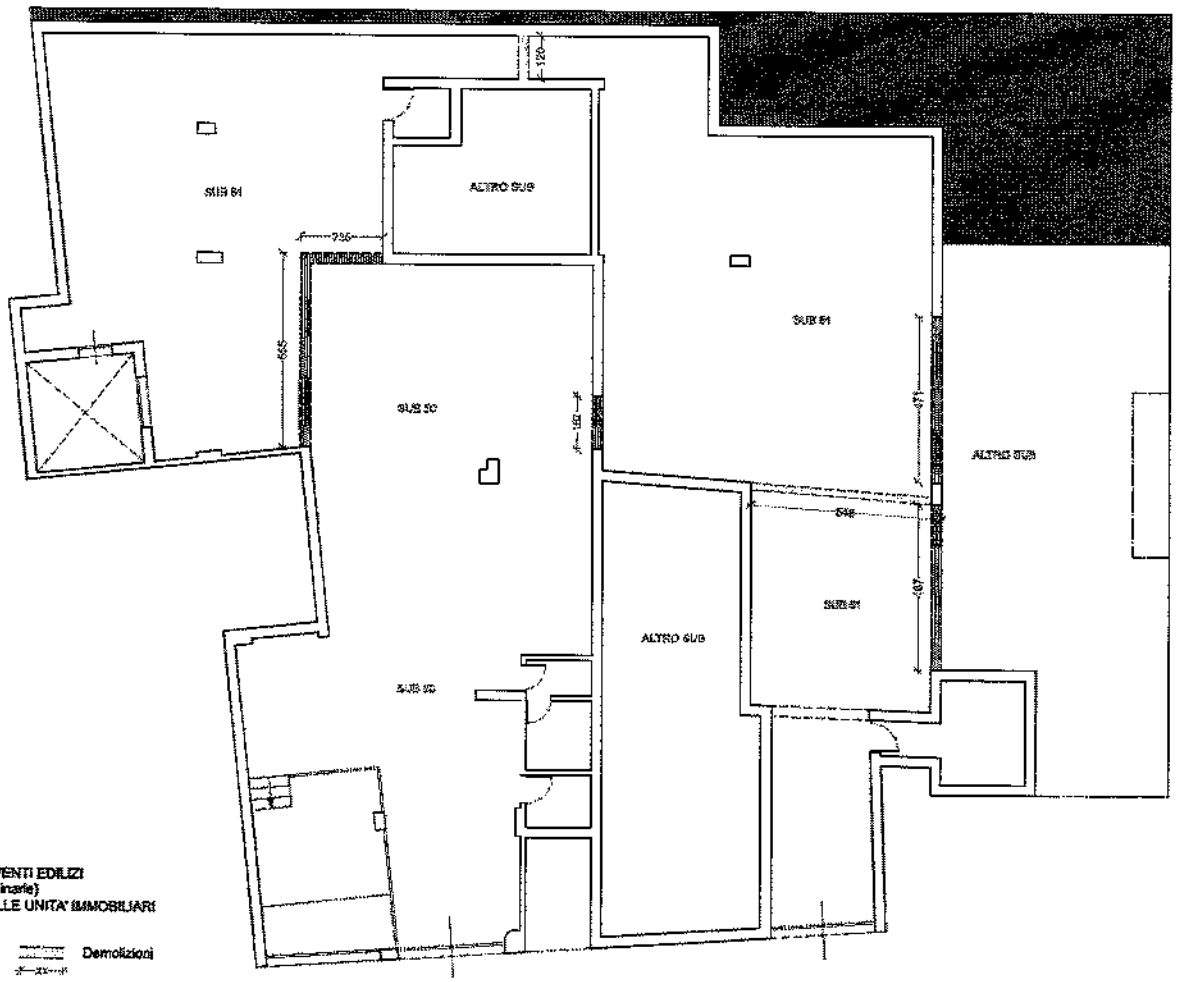
[redacted]

TECNICO INCARICATO
Dott Arch. ANTONINO BILELLO
via G. Volpe storico, 31/b – 92013 menfi (ag)
tel - fax +39 0925 75621 – 349.4365409
e.mail: antoninibilello@pec.it
architettobilello@gmail.com


SUB 4
SUB 51
SUB 50
SUB 52
SUB 6
SUB 30
VIA XX SETTEMBRE
CIV. 6
CIV. 10 bis/A
CIV. 10 bis/B
CIV. 10 bis/C
CIV. 10 bis/D
PIAZZA ROSARIO SCIACCA
unità immobiliare Fg 35 p.lla 2436 sub.50
unità immobiliare Fg 35 p.lla 2436 sub.11 bene comune non censibile

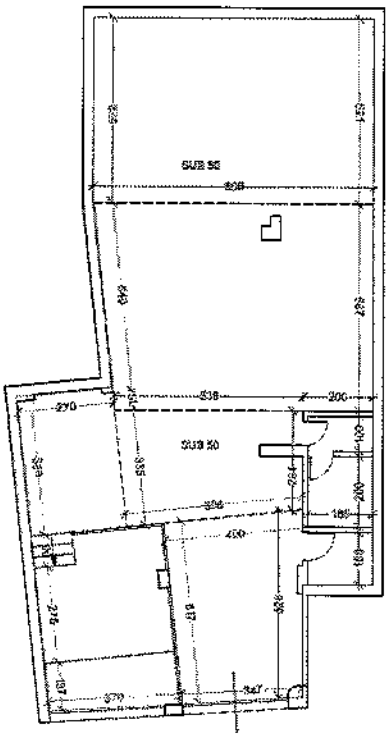


PLANIMETRIA STATO DI FATTO



PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI
(per ristabilire le condizioni originarie)
e PER LA SEPARAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Ricostruzioni Demolizioni



CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE

SUB.50

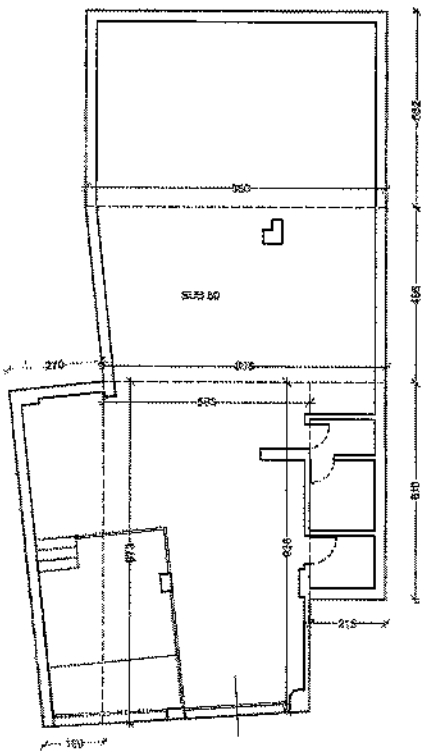
S1= (3,47*4,00)/2*5,17)+((5,06+5,36)/2*(3,35+2,64)/2)+
+(7,36+8,00)/2*5,87)+(3,00+7,90)/2*3,21)+
+(2,70*3,86)= 132,58 mq

S2= (3,63*3,70)+(1,37*3,70)= 18,57 mq

S3= (1,00*1,85)+(2,00*1,85)= 5,55 mq

S4= (1,85*1,50)= 2,77 mq

Totale superficie utile (da S1 a S4)= 159,47 mq

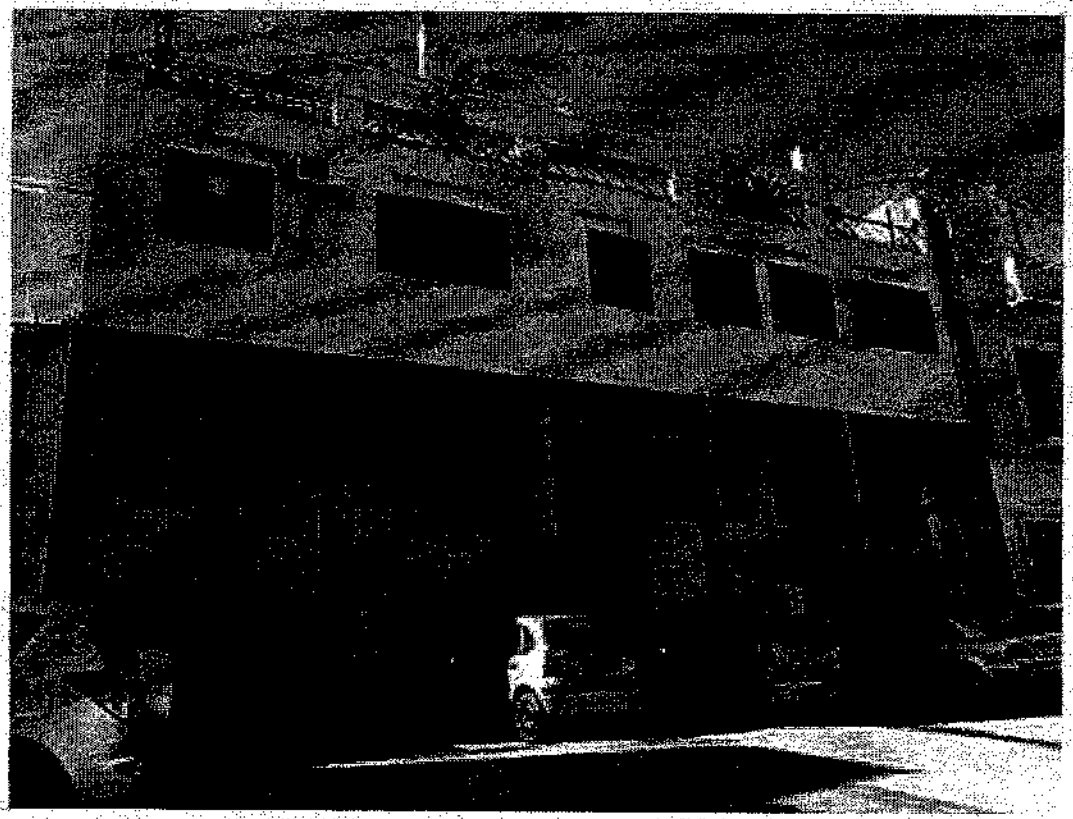


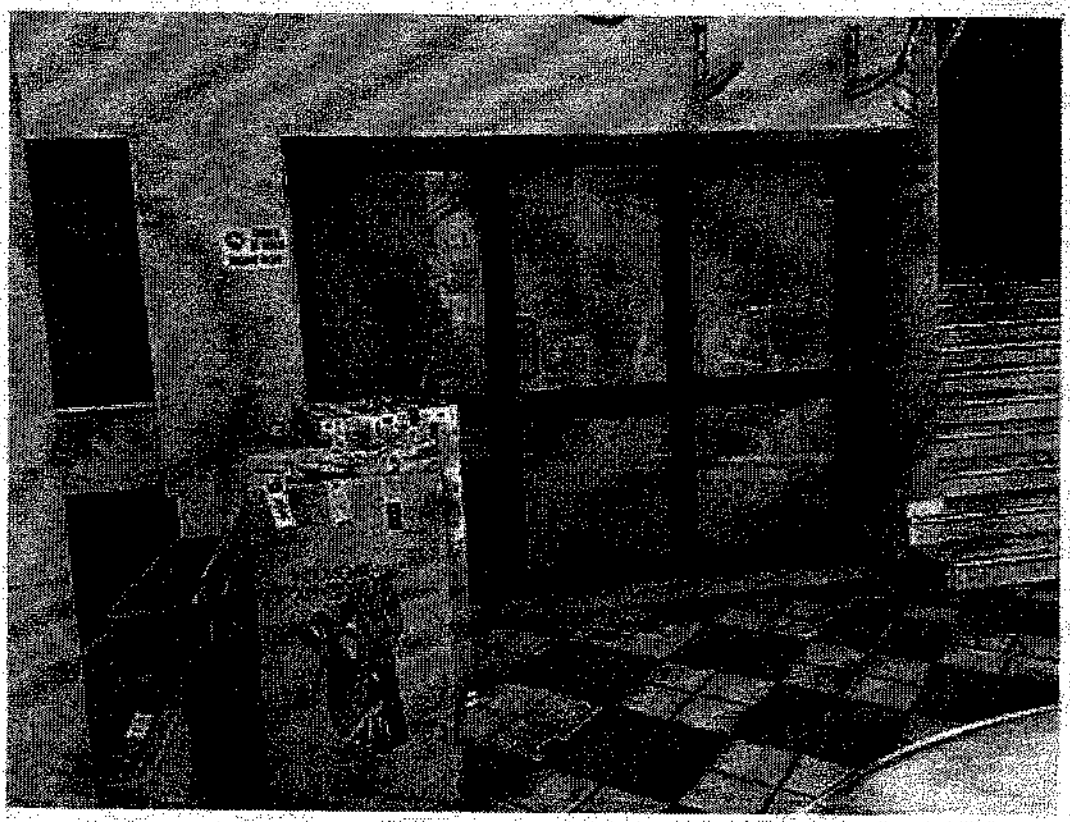
CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA

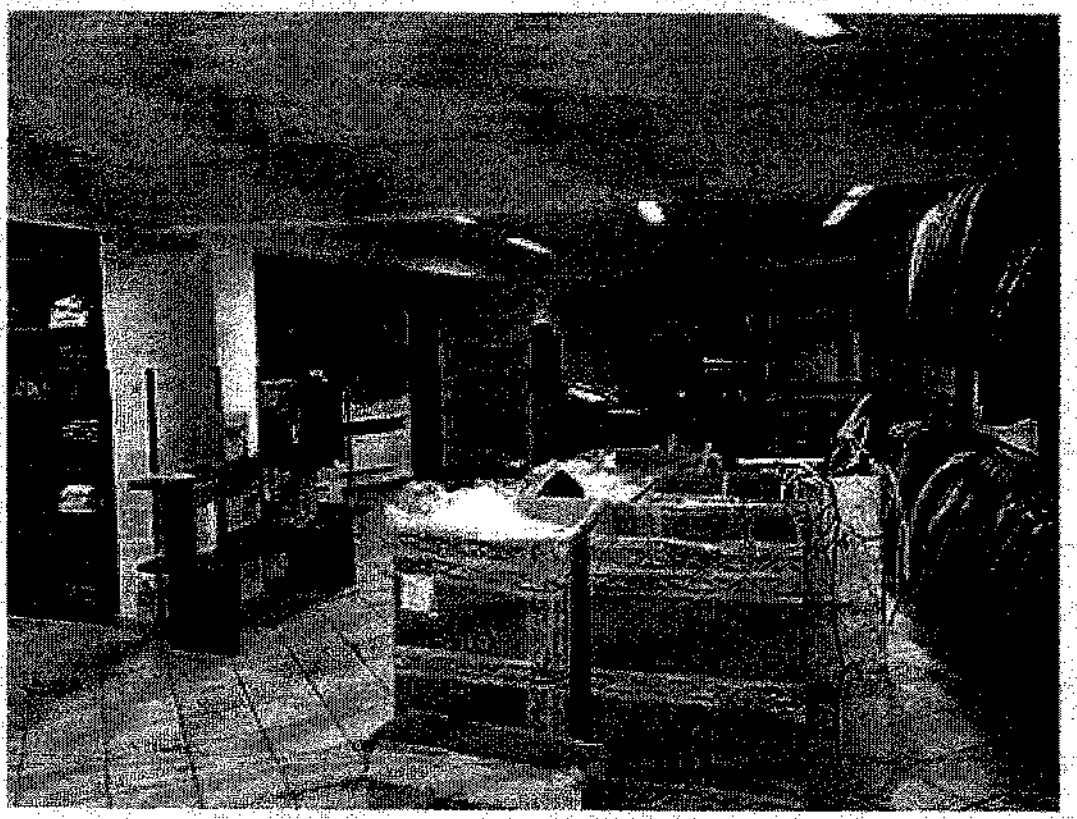
SUB.50

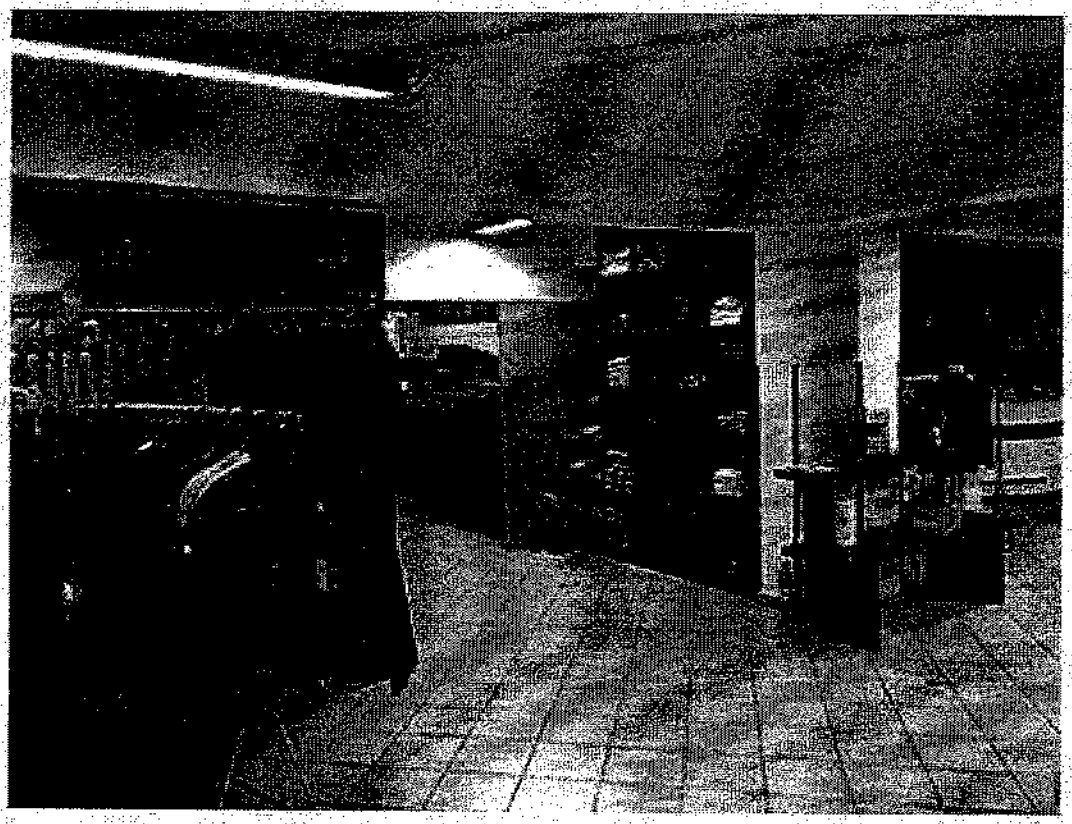
S1= (5,60*5,52+(5,60+5,06)/2*4,05+6,16*2,15+(5,73+5,36)/2*5,93+(2,70+1,69)/2*3,73)=

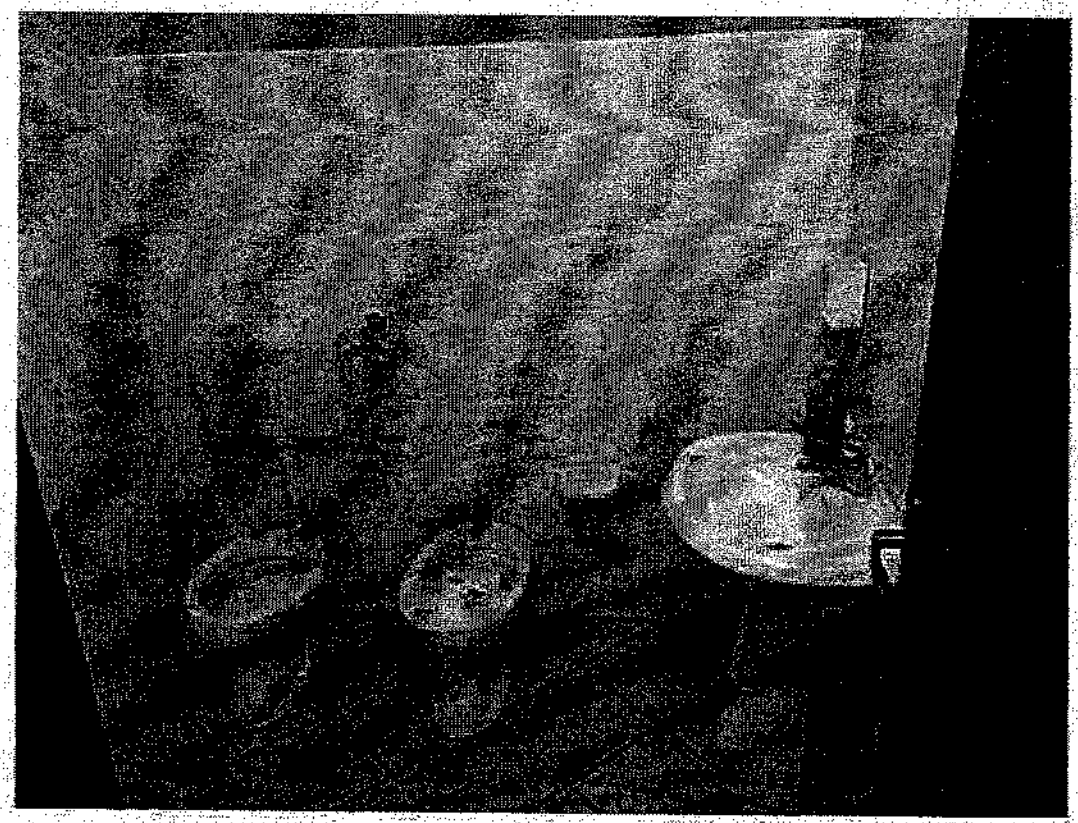
Totale superficie coperta= 140,94 mq

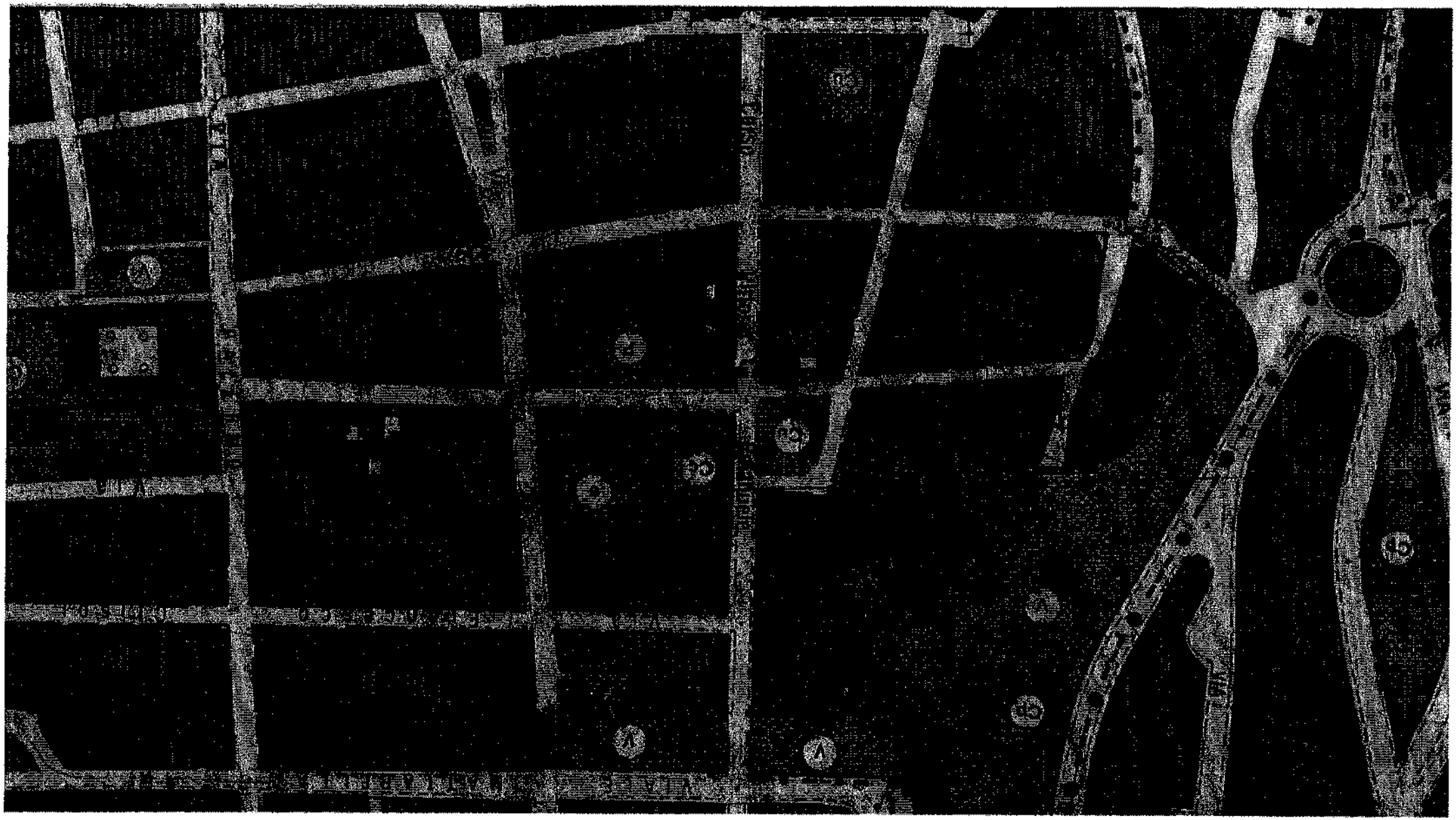






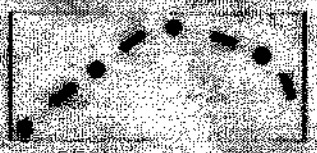


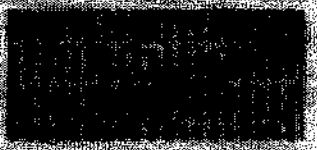




DISCIPLINA DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI

zona			definizione	it mc./mq	if mc./mq	H	piani N	note	SIMBOLOGIA
A	A1		Edifici e/o corpi monumentali urbani e in zona agricola					Restauro	
	A2		Tessuto edilizio urbano con caratteri storico-ambientali					Si attua secondo l'ex P.P.R.	
B			Perimetro ex P.P.R.					Perimetro ex P.P.R.	
	B1		Centro urbano di recente formazione					Completamento secondo l'ex P.P.R.	
	B2	a	Aree urbane in via di completamento		9 7	11 11	3 3	Completamento secondo l'ex P.P.R. per lotti < di mq. 120 per lotti > di mq. 120	
	B2	b	Aree urbane in via di completamento		5	11	3	Fuori da perimetro del P.P.R.	
			Perimetro ex P.T.P.A.					Perimetro ex P.T.P.A.	
	B3	a	Aree urbane di recente formazione					Si confermano tipologie ed indici del P.T.P.A. e dei Piani di Zona	
	B3	b	Aree urbane di nuova formazione		3	7,2	2	Fuori dal perimetro del P.T.P.A.	
C	C1	a	Aree di nuovo sviluppo urbano	1,5		13	4	Si attuano attraverso prevenzioni esecutive: P.P.E.	





lettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, etc.).

CAPITOLO II
ZONE "A" DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE E ARCHITETTONICO

Art. 39 - Definizione

Le Zone A (A1, A2) comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Sono soggette ad interventi di restauro, di conservazione tipologica e di finitura degli edifici secondo la articolazione delle specifiche sottozone.

Nelle zone A sono ammesse destinazioni residenziali, ai sensi del precedente art. 38.

Art. 40 - Zone A1: immobili di interesse storico-monumentale

Comprendono gli immobili e i complessi edilizi con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o di particolare pregio architettonico e ambientale sia inseriti nel tessuto urbano che in zone agricole.

Per gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali vincolati ai sensi della Legge 1089/'39 di cui all'elenco della Soprintendenza ai Beni. Culturali. ed indicati nella planimetria di progetto del Prg è consentito esclusivamente il restauro conservativo di cui all'art. 17 delle presenti norme.

Per gli immobili di particolare pregio ambientale, comunque indicati nella planimetria di progetto, sono consentiti interventi volti alla conservazione dell'impianto tipologico e delle opere di finitura degli edifici (lesene, cornici, finestre e portoni, motivi decorativi ecc.) che ne caratterizzano l'epoca, lo stile e la tecnologia. Non sono ammessi aumenti di cubatura nè per soprelevazioni nè per corpi aggiunti. Sono ammessi interventi di manutenzione, consolidamento e ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono limitati agli edifici che non presentano caratteri monumentali riportati nell'elaborato "schede degli edifici e/o complessi monumentali" eccetuati gli immobili di cui alle schede nn. 4.35, 4.38, 4.41 individuati dalla Soprintendenza come aventi soltanto pregio ambientale e non monumentale.

Per gli edifici e complessi isolati di particolare interesse storico-artistico e documentario, indicati nelle planimetrie di progetto del Prg, sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione ed al ripristino del patrimonio edilizio e delle aree di pertinenza.

Per quelle aree di risulta dei crolli e demolizioni già occupate dagli immobili con caratteristiche storiche e monumentali ed ambientali e derivanti dagli eventi sismici del 1968 è prevista la definizione di progetti di sistemazione ad aree pubbliche urbane attraverso pubblico concorso da espletarsi su indicazione della Soprintendenza ai Beni Culturali. e per iniziativa dell'amministrazione comunale.

Art. 41 - Zone A2: urbane di interesse storico ambientale

Comprendono il sito dell'antico tessuto urbano, che ha particolare interesse storico ed ambientale, nel quale ricade la quasi totalità degli edifici storicamente ed architettonicamente più significativi, comprese le zone circostanti.

La struttura principale dell'impianto viario e dell'edilizia residenziale è comunque definita dalla forma insediativa storica di origine cinquecentesca su resti di aree già interessate

dall'insediamento umano in epoca medievale, in parte salvatasi all'evento sismico del 1968.

In questa zona ha agito per un ventennio il Piano Particolareggiato di Risanamento (P.P.R.) ed allo stato attuale, sulla base di rilievi operati a cura del gruppo di Prg, (Tav.6, 7, 8, 9, 10), è possibile rilevare:

- il compimento delle opere di carattere urbanistico previste dal P.P.R. tra cui la demolizione dei ruderi delle abitazioni danneggiate e l'acquisizione a suolo pubblico urbano delle aree di sedime delle stesse;
- la perdita diffusa dei caratteri originari dell'edilizia residenziale e il permanere solo di casi isolati di elementi di finitura degli edifici che presentano caratteri architettonici propri dei centri agricoli della Sicilia occidentale.
- il permanere di azioni edilizie in atto di demolizione e ricostruzione ai sensi dei dettami del P.P.R.;
- il permanere di aree già edificate precedentemente al sisma del 1968 nella condizione di rudere e/o di aree occupate dalle macerie, nella misura di circa il 30% dell'edificato.

Viene rilevato altresì l'acquisizione di uno stato di diritto edificatorio che attiene la ricostruzione post-terremoto per tutte quelle opere non ancora compiute definite dal precedente ed operante P.P.R.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione, previa autorizzazione o concessione edilizia, secondo le norme definite dal precedente P.P.R.

Per le opere di finitura degli edifici valgono le norme definite al Titolo III Parte seconda del Regolamento edilizio.

Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio cos" come previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

CAPITOLO III
ZONE "B" e "C": PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 42 - Destinazioni d'uso ammesse

Le zone B e C sono destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi, ai sensi del precedente art. 38.

Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi pubblici e privati, ad integrazione di quelli previsti nelle zone F, locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 200 (incrementabili della superficie destinata ad esposizione e deposito ed in conformità ai piani del Commercio), attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio con superficie non superiore, per unità produttiva, a mq. 200;
- pubblici esercizi, attività ricreative, culturali, politiche e sociali, mostre ed esposizioni, attività ricettive e convivenze, con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena;
- attività artigianali di servizio, con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose;
- depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq. 100, purchè non isolati o

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trapani

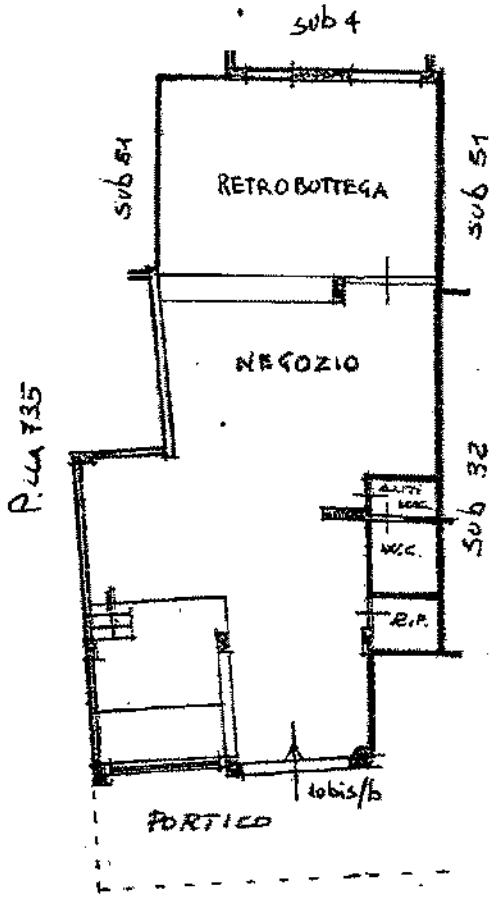
Dichiarazione protocollo n. TP0201763 del 17/08/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Partanna

Piazza Rosario Sciacca civ. 10BIS

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Atria Antonino
Foglio: 35	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 2436	
Subalterno: 50	Prov. Trapani N. 175

Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIAZZA R. SCIACCA

N

PIANO TERRA
H= mt. 2,80

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2016 - Comune di PARTANNA (G347) - < Foglio: 35 - Particella: 2436 - Subalterno: 50 >
PIAZZA ROSARIO SCIACCA n. 10BIS piano: T;

Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 79/15 R.G.ES.

Giudice: Dott. FILIPPO MARASA'

CARTELLA 7

• PARTE RICORRENTE (Creditore):

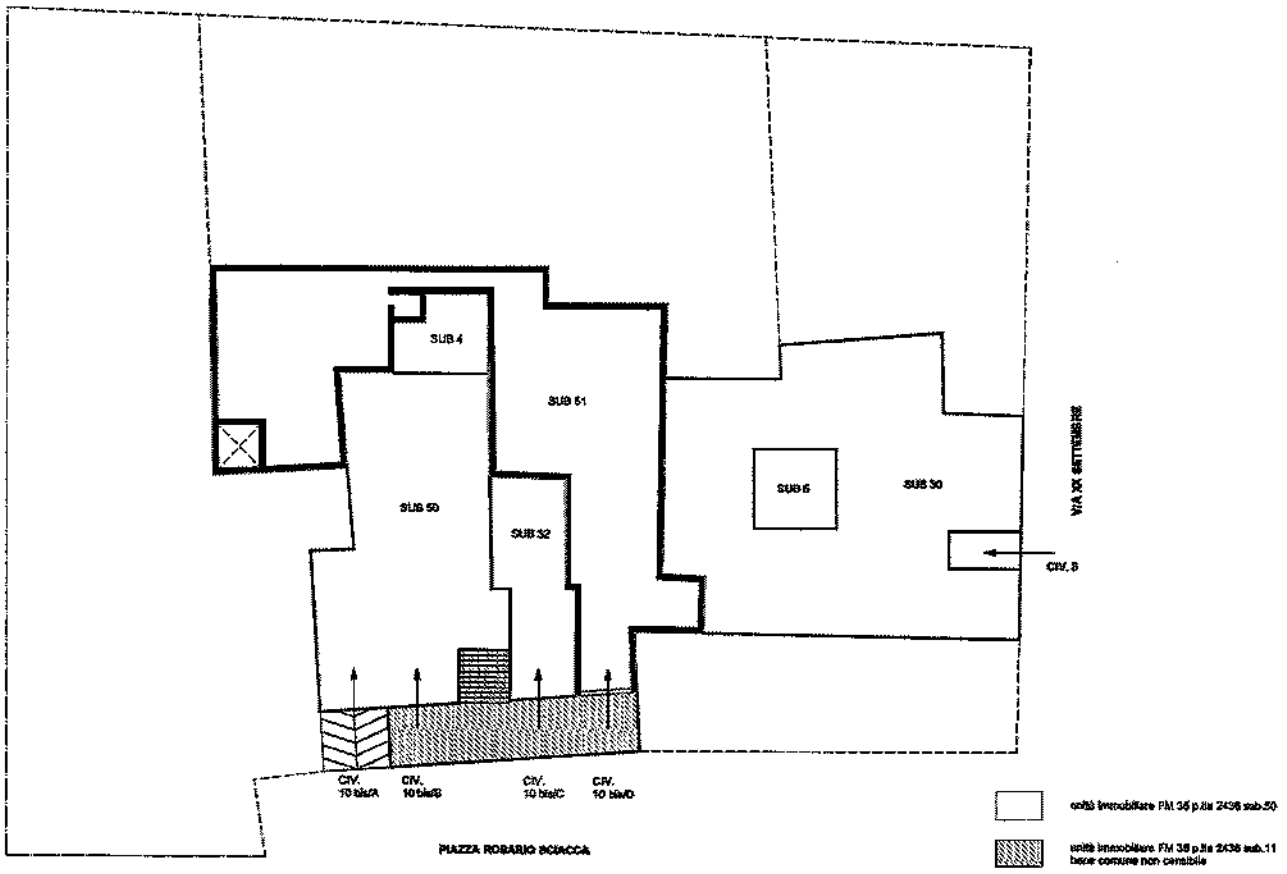
BCC GESTIONE CREDITI

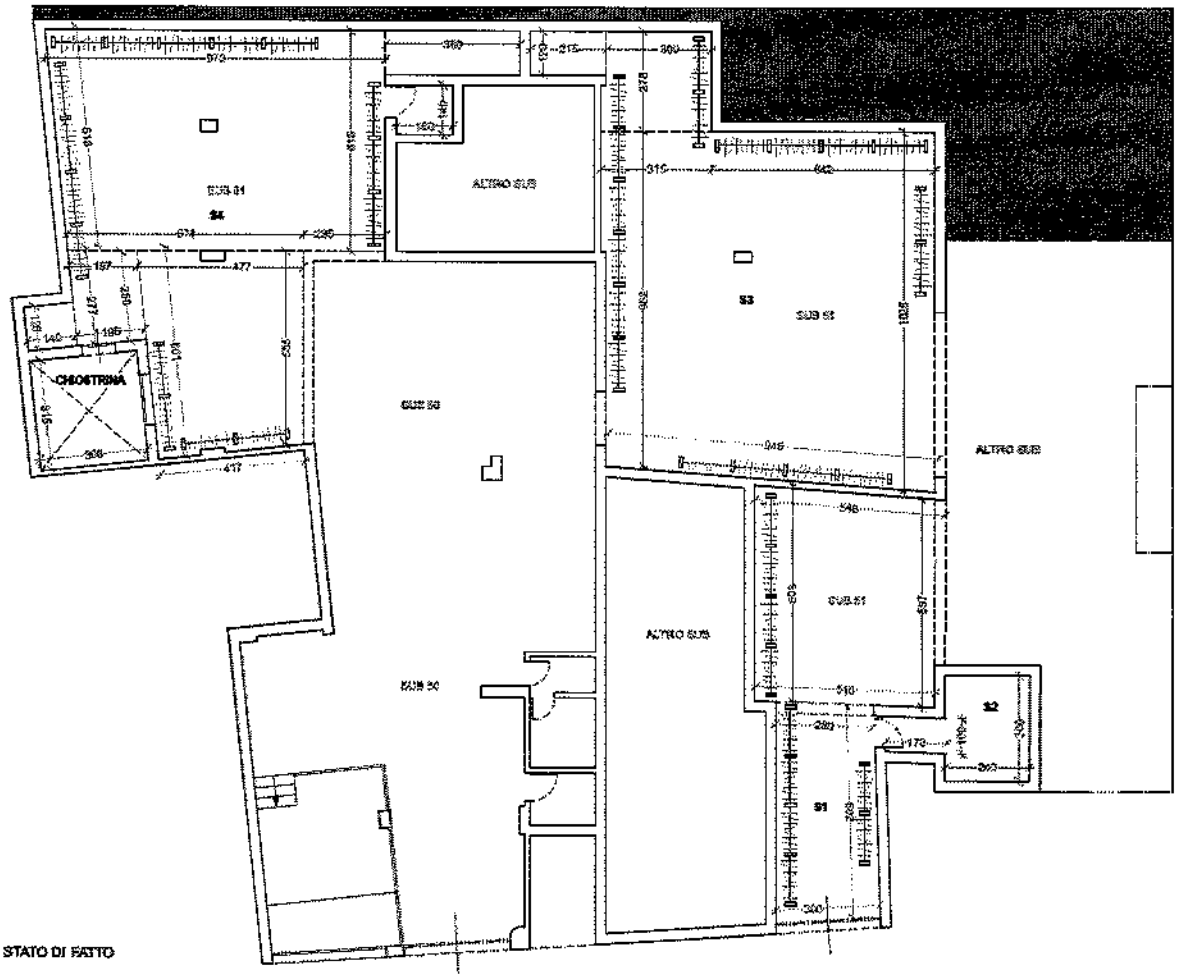
n.q. di procuratore della BANCA DON RIZZO

• CONTROPARTE (Debitore):

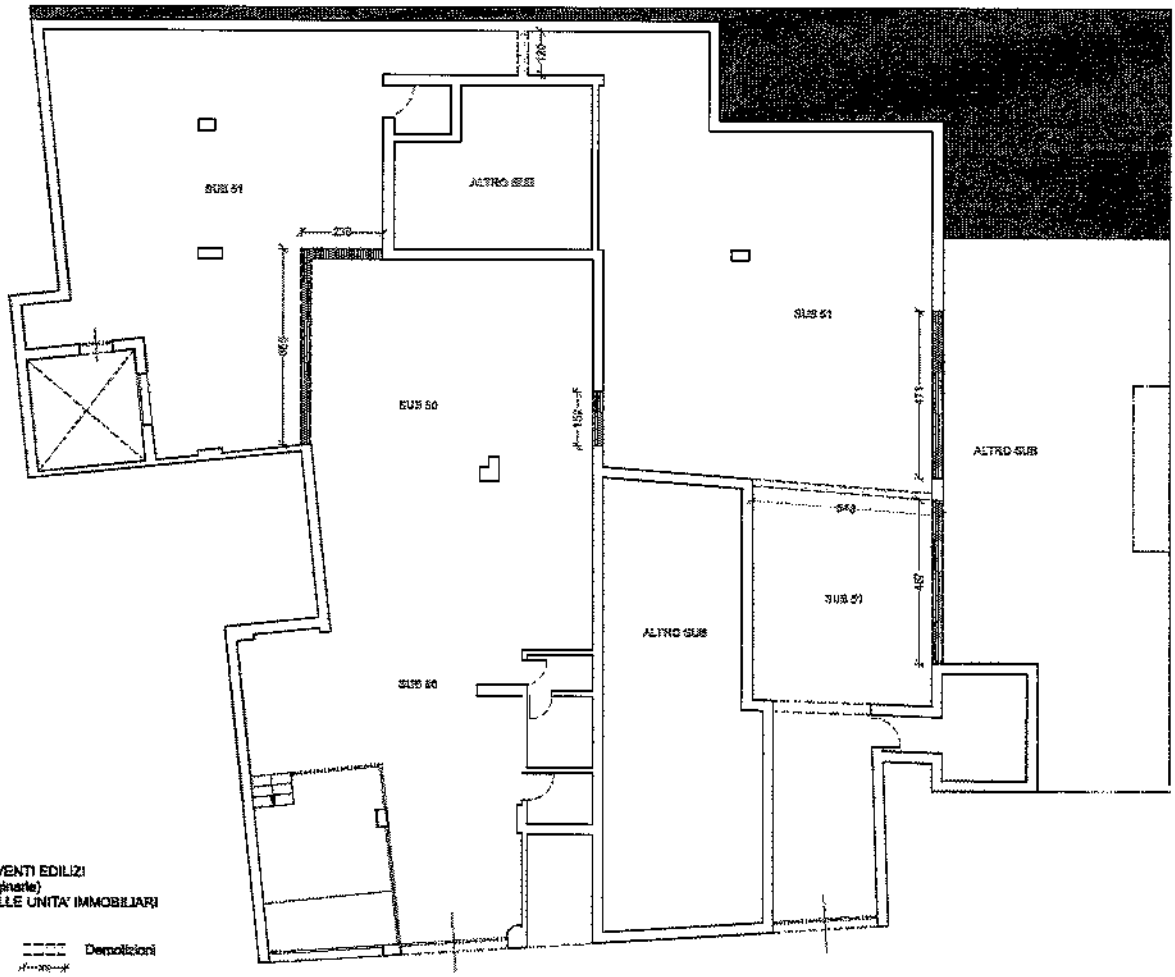
[redacted]

TECNICO INCARICATO
Dott Arch. ANTONINO BILELLO
via G. Volpe storico, 31/b – 92013 menfi (ag)
tel - fax +39 0925 75621 – 349.4365409
e.mail: antoninibilello@pec.it
architettobilello@gmail.com


SUB 4
SUB 51
SUB 50
SUB 32
SUB 6
SUB 30
VIA XX SETTEMBRE
CIV. 8
CIV. 10 bis/A
CIV. 10 bis/B
CIV. 10 bis/C
CIV. 10 bis/D
PIAZZA ROSARIO SCIACCA
unità immobiliare FM 38 p.lla 2436 sub.50
unità immobiliare FM 38 p.lla 2436 sub.11 bene comune non censibile

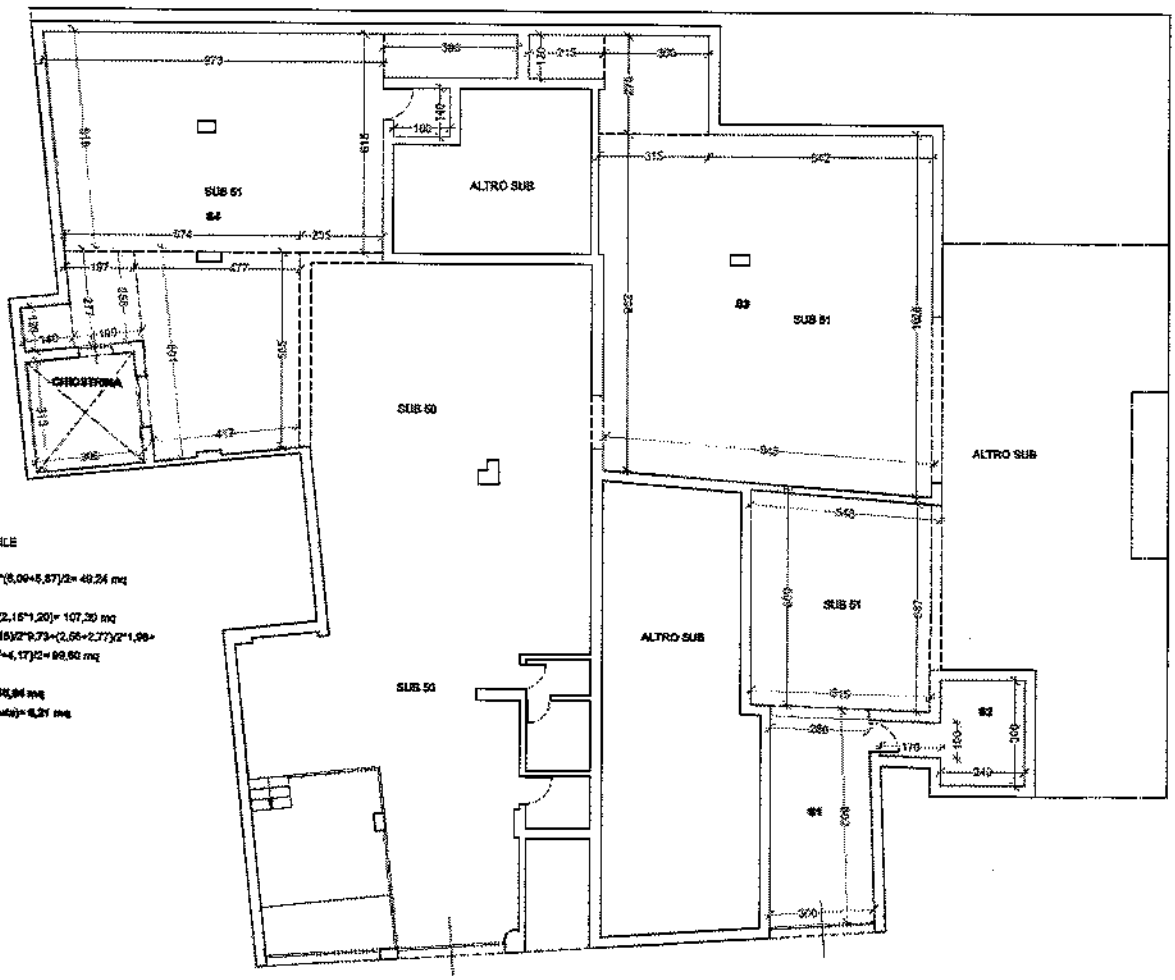


PLANIMETRIA STATO DI FATTO



PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI
(per ristabilire le condizioni originarie)
e PER LA SEPARAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Ricostruzioni Demolizioni



CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE

SUB 51

S1= (2,80+3,00)/2*8,02+(5,15+5,40)/2*(8,09+8,87)/2= 49,24 mq

S2= (1,70*1,00+2,40*3,00)= 8,90 mq

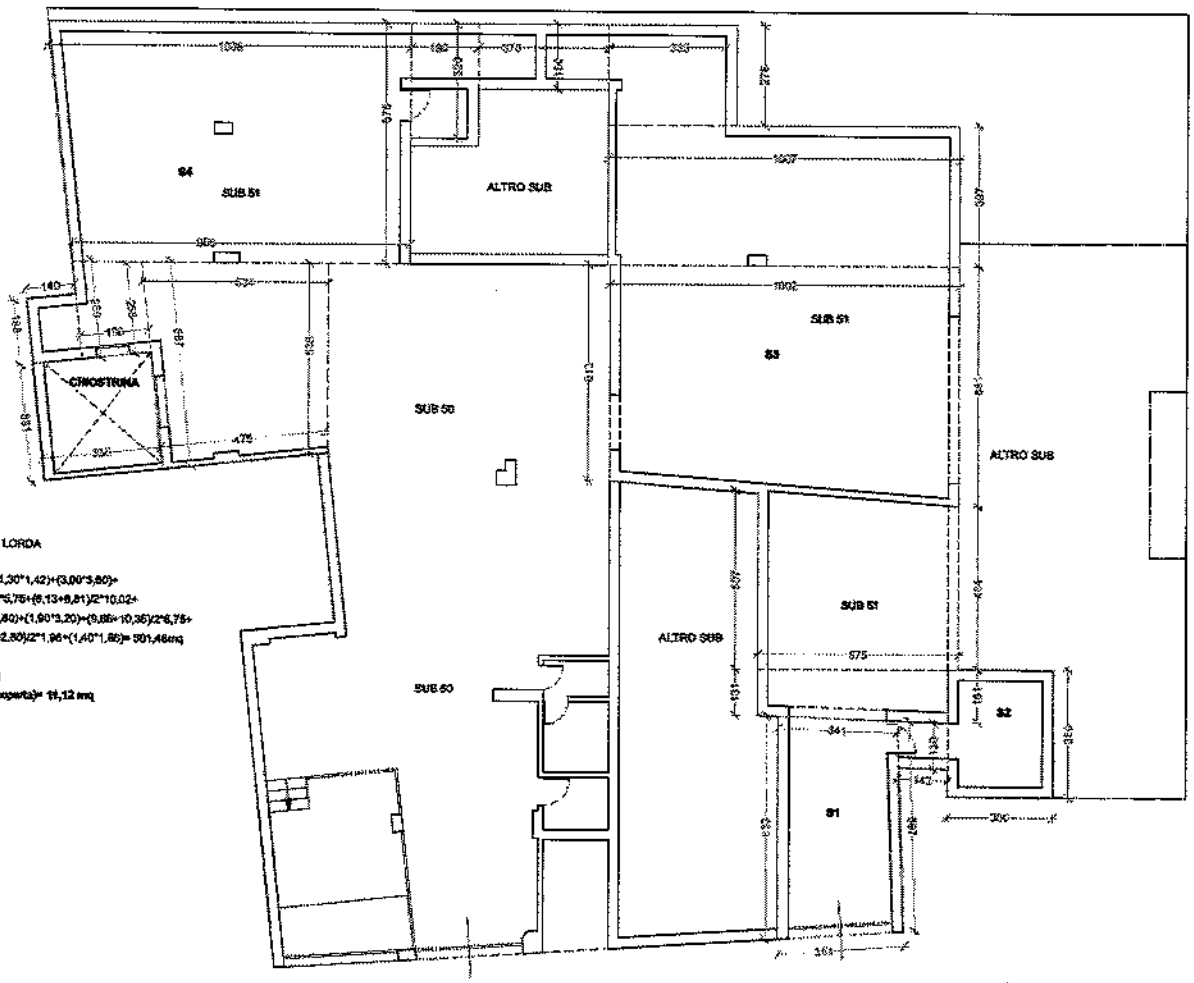
S3= (9,52*10,25)/2*9,75+(2,75*3,00)+(2,15*1,20)= 107,20 mq

S4= (3,80*1,20)+(3,60*1,40)+(8,15+8,15)/2*9,73+(2,55+2,77)/2*1,98+
+(1,25*1,40)+(6,01+5,55)/2+(4,77+4,17)/2= 99,60 mq

Chiostrina= (5,15*3,06)= 6,21 mq

Totale superficie utile (da S1 a S4)= 265,04 mq

Totale superficie utile (chiostrina scoperta)= 6,21 mq



CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA

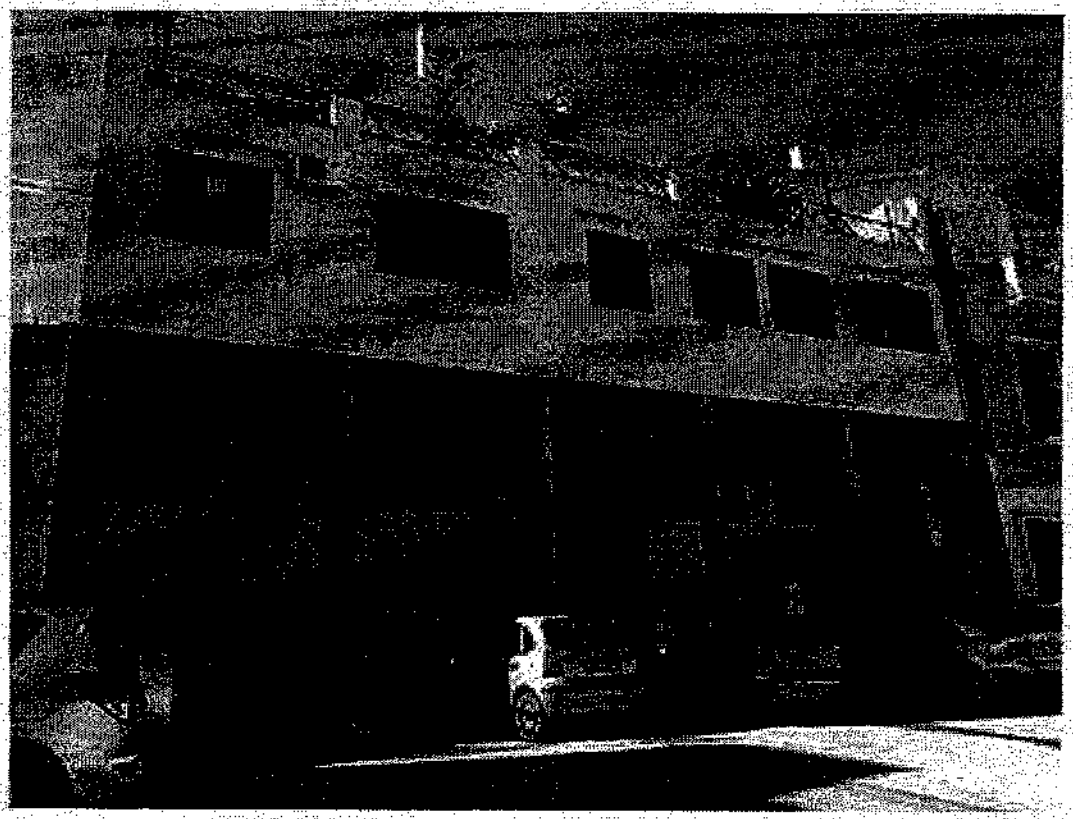
SUB.51

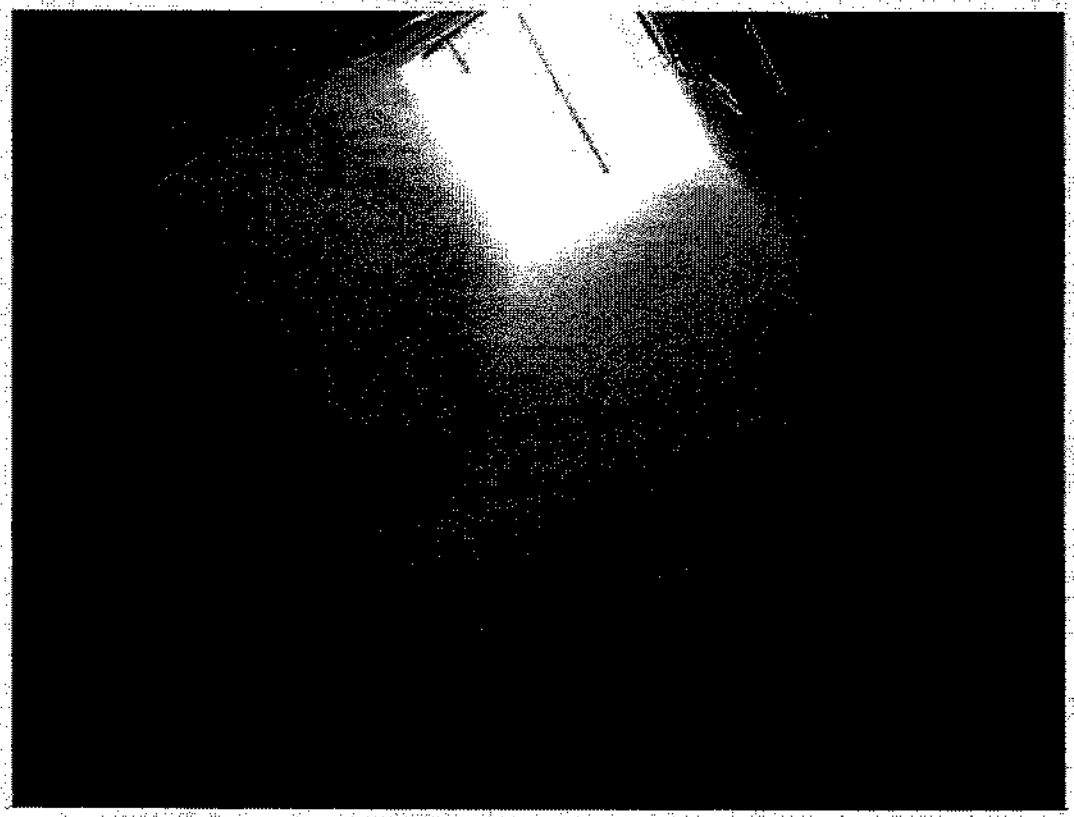
S1= (9,61+3,41)/2*(6,63+5,07)/2+(1,30*1,42)+(3,00*3,80)+
+(1,31+1,51)/2*3,75+(4,64+5,07)/2*5,75+(6,13+9,81)/2*10,02+
+(10,07*3,97)+(2,75*2,35)+(3,76*1,80)+(1,90*3,20)+(9,65+10,35)/2*6,75+
(5,34*4,75)/2*(5,87+5,35)/2+(2,56+2,80)/2*1,96+(1,40*1,85)= 501,46mq

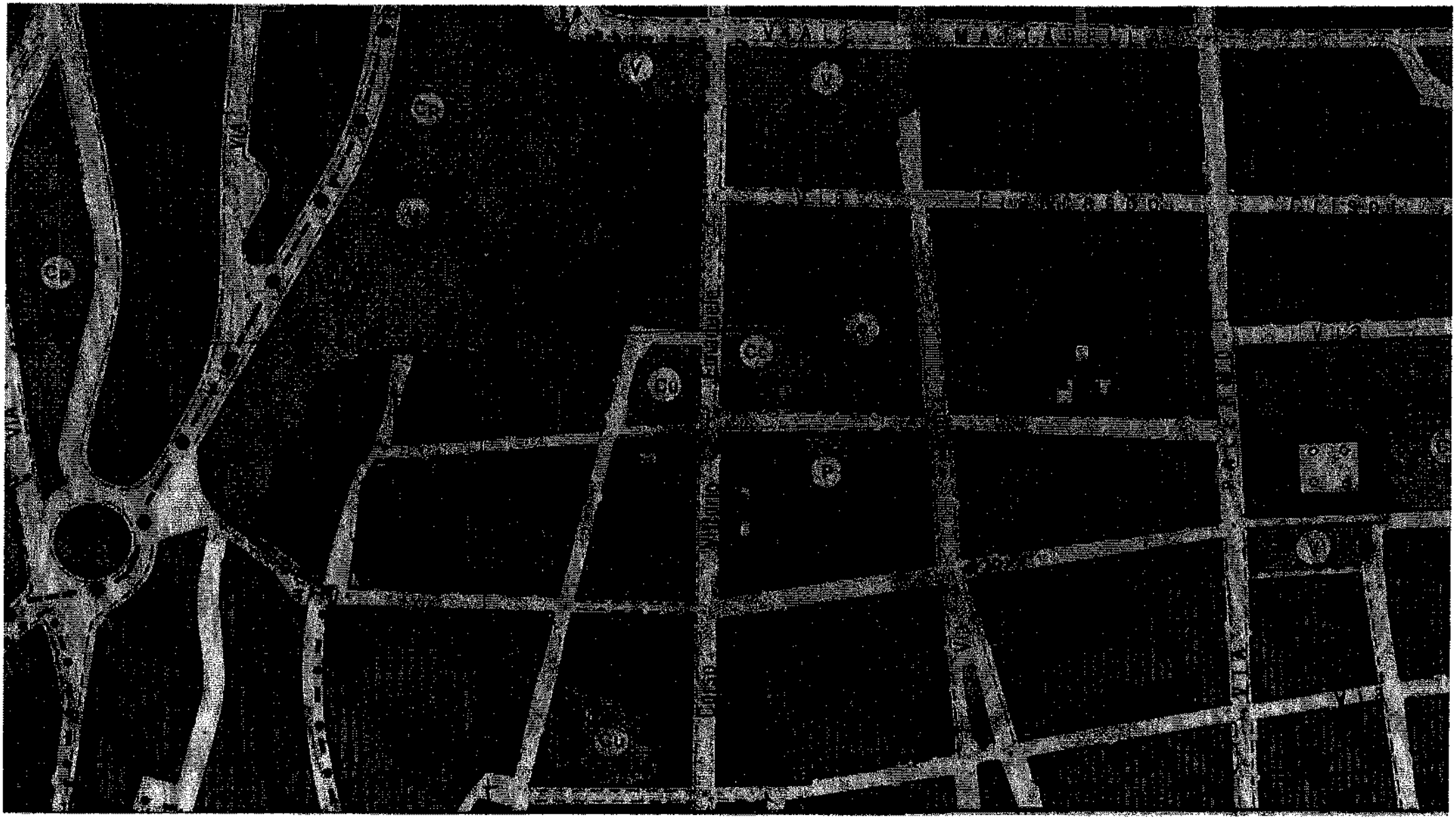
Chiostrina= (3,31*3,36)= 11,12 mq

Totale superficie lorda= 501,46 mq

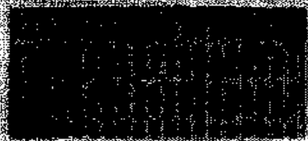
Totale superficie utile (chiostrina scoperta)= 11,12 mq







DISCIPLINA DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI

zona			definizione	It mc./mq	If mc./mq	H	piani N	note	SIMBOLOGIA
A	A1		Edifici e/o corpi monumenta-li urbani e in zone agricole					Restauro	
	A2		Tessuto edilizio urbano con caratteri storico-ambientali					Si attua secondo l'ex P.P.R.	
B			Perimetro ex P.P.R.					Perimetro ex P.P.R.	
	B1		Centro urbano di recente formazione					Completamento secondo l'ex P.P.R.	
	B2	a	Aree urbane in via di completamento		9 7	11 11	3 3	Completamento secondo l'ex P.P.R. per lotti < di mq. 120 per lotti > di mq. 120	
	B2	b	Aree urbane in via di completamento		5	11	3	Fuori da perimetro del P.P.R.	
			Perimetro ex P.T.P.A.					Perimetro ex P.T.P.A.	
	B3	a	Aree urbane di recente formazione					Si confermano tipologie ed indici del P.T.P.A. e dei Piani di Zona	
	B3	b	Aree urbane di nuova formazione		3	7.2	2	Fuori del perimetro del P.T.P.A.	
C	C1	a	Aree di nuovo sviluppo urbano	1.5		13	4	Si attuano attraverso pro-gettazioni esecutive: P.P.E.	

lettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, etc.).

CAPITOLO II
ZONE "A" DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE E ARCHITETTONICO

Art. 39 - Definizione

Le Zone A (A1, A2) comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Sono soggette ad interventi di restauro, di conservazione tipologica e di finitura degli edifici secondo la articolazione delle specifiche sottozone.

Nelle zone A sono ammesse destinazioni residenziali, ai sensi del precedente art. 38.

Art. 40 - Zone A1: immobili di interesse storico-monumentale

Comprendono gli immobili e i complessi edilizi con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o di particolare pregio architettonico e ambientale sia inseriti nel tessuto urbano che in zone agricole.

Per gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali vincolati ai sensi della Legge 1089/'39 di cui all'elenco della Soprintendenza ai Beni. Culturali. ed indicati nella planimetria di progetto del Prg è consentito esclusivamente il restauro conservativo di cui all'art. 17 delle presenti norme.

Per gli immobili di particolare pregio ambientale, comunque indicati nella planimetria di progetto, sono consentiti interventi volti alla conservazione dell'impianto tipologico e delle opere di finitura degli edifici (lesene, cornici, finestre e portoni, motivi decorativi ecc.) che ne caratterizzano l'epoca, lo stile e la tecnologia. Non sono ammessi aumenti di cubatura nè per soprelevazioni nè per corpi aggiunti. Sono ammessi interventi di manutenzione, consolidamento e ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono limitati agli edifici che non presentano caratteri monumentali riportati nell'elaborato "schede degli edifici e/o complessi monumentali" eccetuati gli immobili di cui alle schede nn. 4.35, 4.38, 4.41 individuati dalla Soprintendenza come aventi soltanto pregio ambientale e non monumentale.

Per gli edifici e complessi isolati di particolare interesse storico-artistico e documentario, indicati nelle planimetrie di progetto del Prg, sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione ed al ripristino del patrimonio edilizio e delle aree di pertinenza.

Per quelle aree di risulta dei crolli e demolizioni già occupate dagli immobili con caratteristiche storiche e monumentali ed ambientali e derivanti dagli eventi sismici del 1968 è prevista la definizione di progetti di sistemazione ad aree pubbliche urbane attraverso pubblico concorso da espletarsi su indicazione della Soprintendenza ai Beni Culturali. e per iniziativa dell'amministrazione comunale.

Art. 41 - Zone A2: urbane di interesse storico ambientale

Comprendono il sito dell'antico tessuto urbano, che ha particolare interesse storico ed ambientale, nel quale ricade la quasi totalità degli edifici storicamente ed architettonicamente più significativi, comprese le zone circostanti.

La struttura principale dell'impianto viario e dell'edilizia residenziale è comunque definita dalla forma insediativa storica di origine cinquecentesca su resti di aree già interessate

dall'insediamento umano in epoca medievale, in parte salvatasi all'evento sismico del 1968.

In questa zona ha agito per un ventennio il Piano Particolareggiato di Risanamento (P.P.R.) ed allo stato attuale, sulla base di rilievi operati a cura del gruppo di Prg, (Tav.6, 7, 8, 9, 10), è possibile rilevare:

- il compimento delle opere di carattere urbanistico previste dal P.P.R. tra cui la demolizione dei ruderi delle abitazioni danneggiate e l'acquisizione a suolo pubblico urbano delle aree di sedime delle stesse;
- la perdita diffusa dei caratteri originari dell'edilizia residenziale e il permanere solo di casi isolati di elementi di finitura degli edifici che presentano caratteri architettonici propri dei centri agricoli della Sicilia occidentale.
- il permanere di azioni edilizie in atto di demolizione e ricostruzione ai sensi dei dettami del P.P.R.;
- il permanere di aree già edificate precedentemente al sisma del 1968 nella condizione di rudere e/o di aree occupate dalle macerie, nella misura di circa il 30% dell'edificato.

Viene rilevato altresì l'acquisizione di uno stato di diritto edificatorio che attiene la ricostruzione post-terremoto per tutte quelle opere non ancora compiute definite dal precedente ed operante P.P.R.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione, previa autorizzazione o concessione edilizia, secondo le norme definite dal precedente P.P.R.

Per le opere di finitura degli edifici valgono le norme definite al Titolo III Parte seconda del Regolamento edilizio.

Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio cos" come previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

CAPITOLO III
ZONE "B" e "C": PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 42 - Destinazioni d'uso ammesse

Le zone B e C sono destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi, ai sensi del precedente art. 38.

Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi pubblici e privati, ad integrazione di quelli previsti nelle zone F, locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 200 (incrementabili della superficie destinata ad esposizione e deposito ed in conformità ai piani del Commercio), attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio con superficie non superiore, per unità produttiva, a mq. 200;
- pubblici esercizi, attività ricreative, culturali, politiche e sociali, mostre ed esposizioni, attività ricettive e convivenze, con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena;
- attività artigianali di servizio, con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose;
- depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq. 100, purchè non isolati o

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 40/16 R.G.ES.

Giudice: Dott. FILIPPO MARASA'

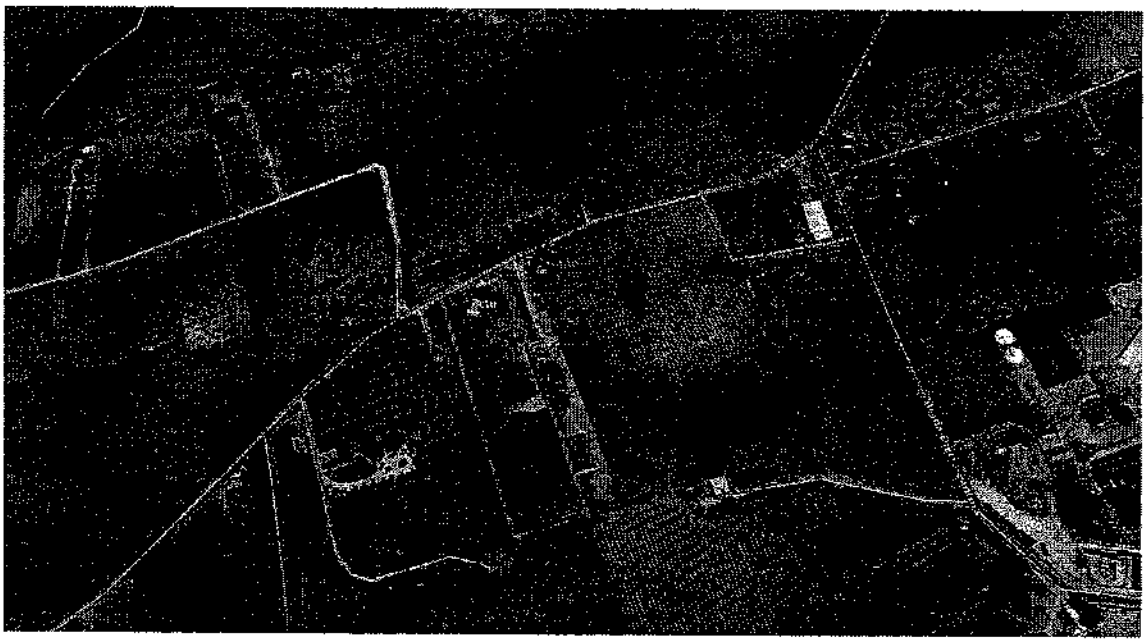
CARTELLA 7

• PARTE RICORRENTE (Creditore):
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

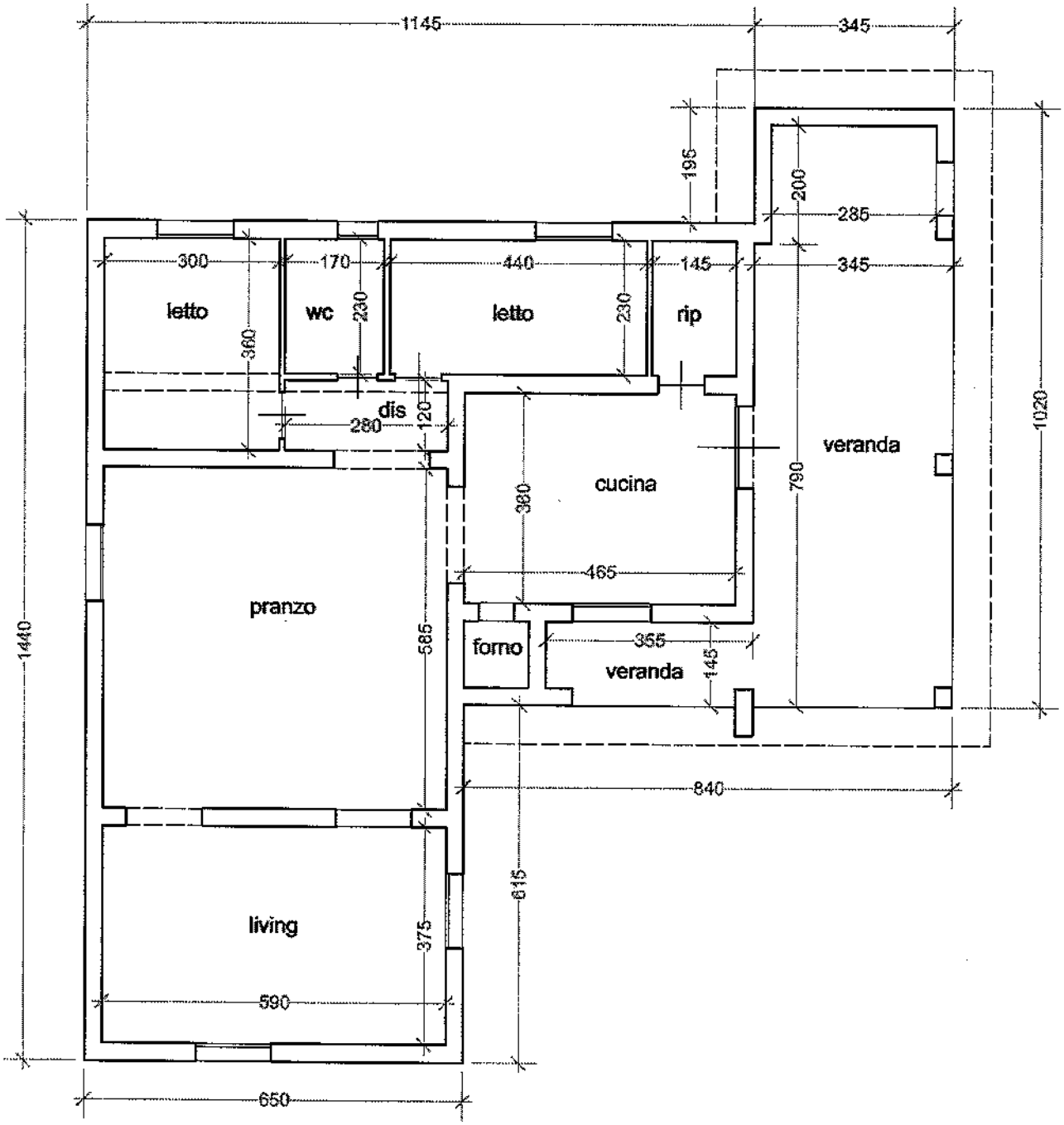
• CONTROPARTE (Debitore):
[redacted]

TECNICO INCARICATO
Dott Arch. ANTONINO BILELLO
via G. Volpe storico, 31/b – 92013 menfi (ag)
tel - fax +39 0925 75621 – 349.4365409
e.mail: antoninibilello@pec.it
architettobilello@gmail.com

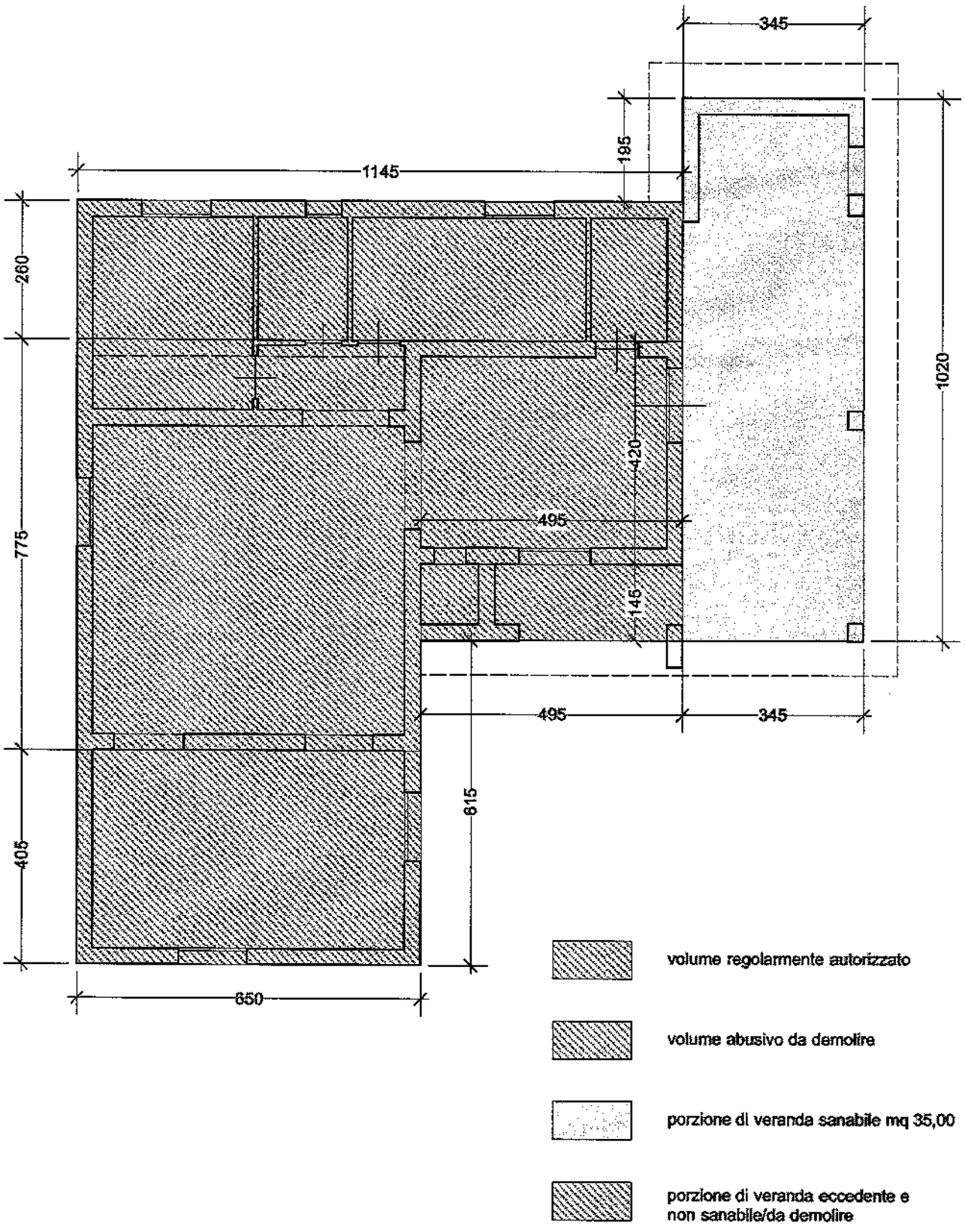
7.1



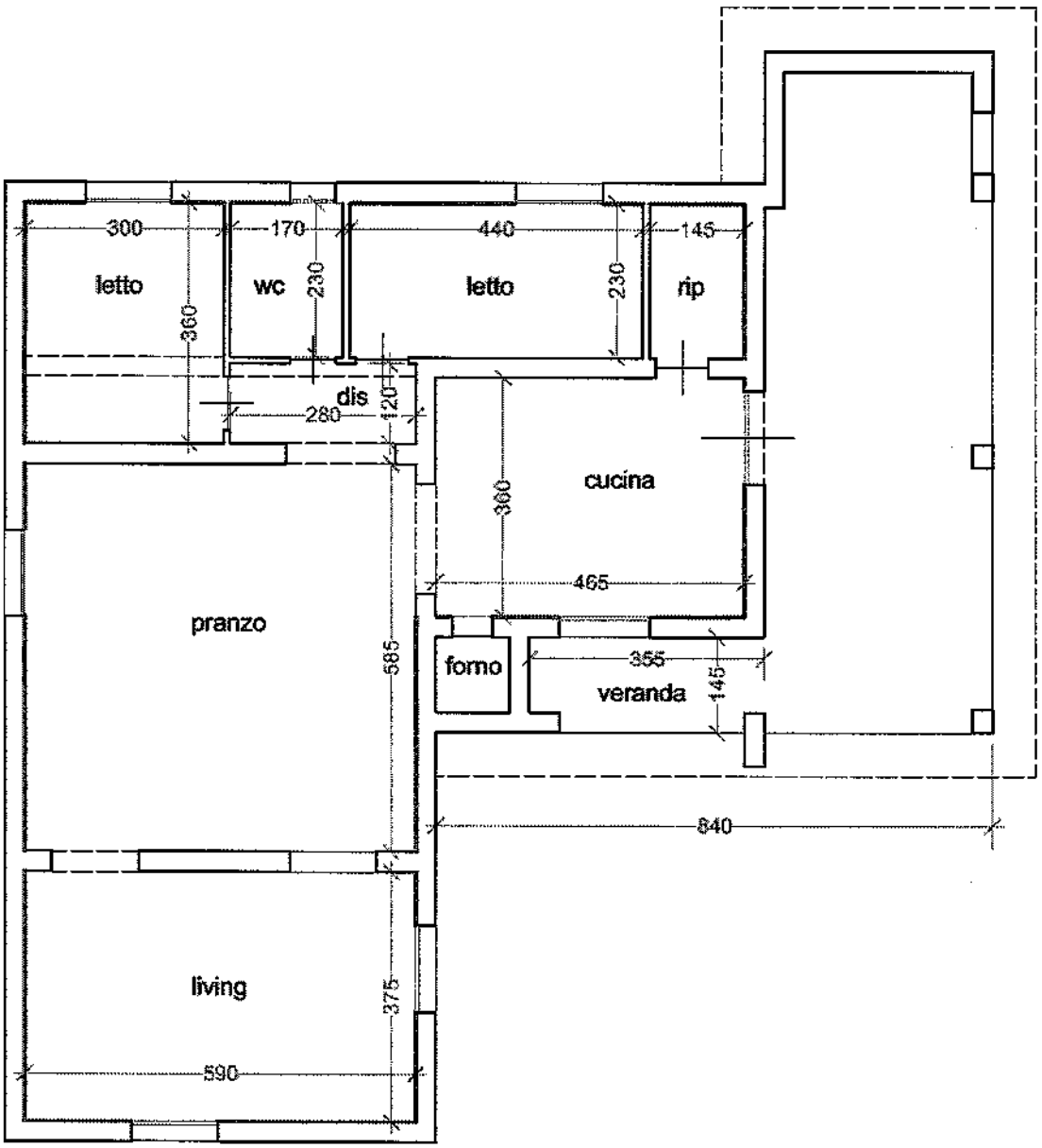
PLANIMETRIA GENERALE - FONDO INTERESSATO DALLA C.T.U.



PLANIMETRIA STATO DI FATTO



PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI (per ristabilire le condizioni originarie)



CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI: SUB.9

Cucina= (3,60*4,65)= 16,74 mq

Pranzo= (5,90*5,85)= 34,51 mq

Living= (5,90*3,75)= 22,12 mq

Letto= (3,00*3,60)= 10,80 mq

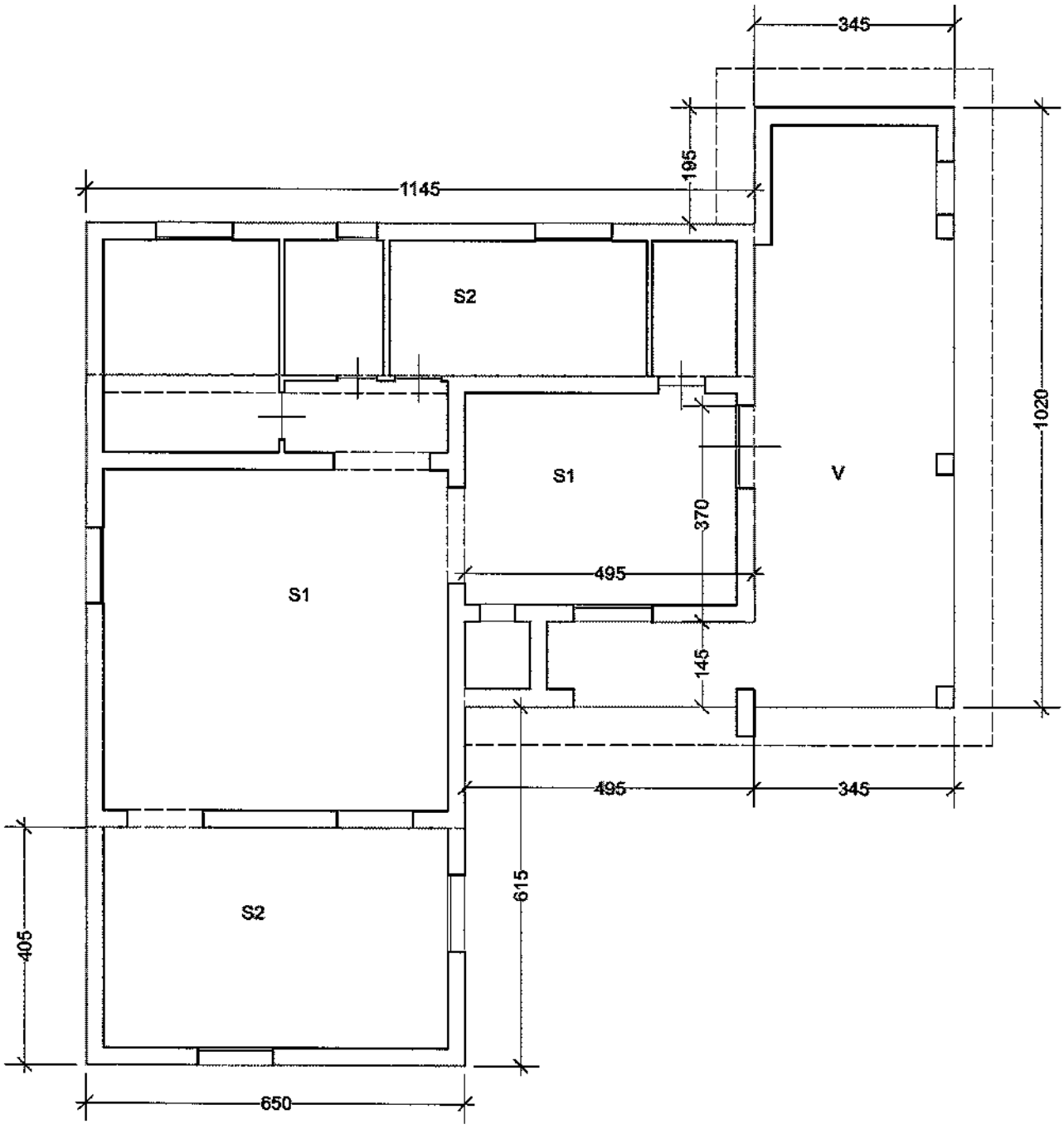
Letto= (4,40*2,30)= 10,12 mq

Wc= (1,70*2,30)= 3,91 mq

Disimpegno= (2,80*1,20)= 3,36 mq

Ripostiglio= (1,45*2,30)= 3,33 mq

Totale sup. utile= 160,64 mq



CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA: SUB.9

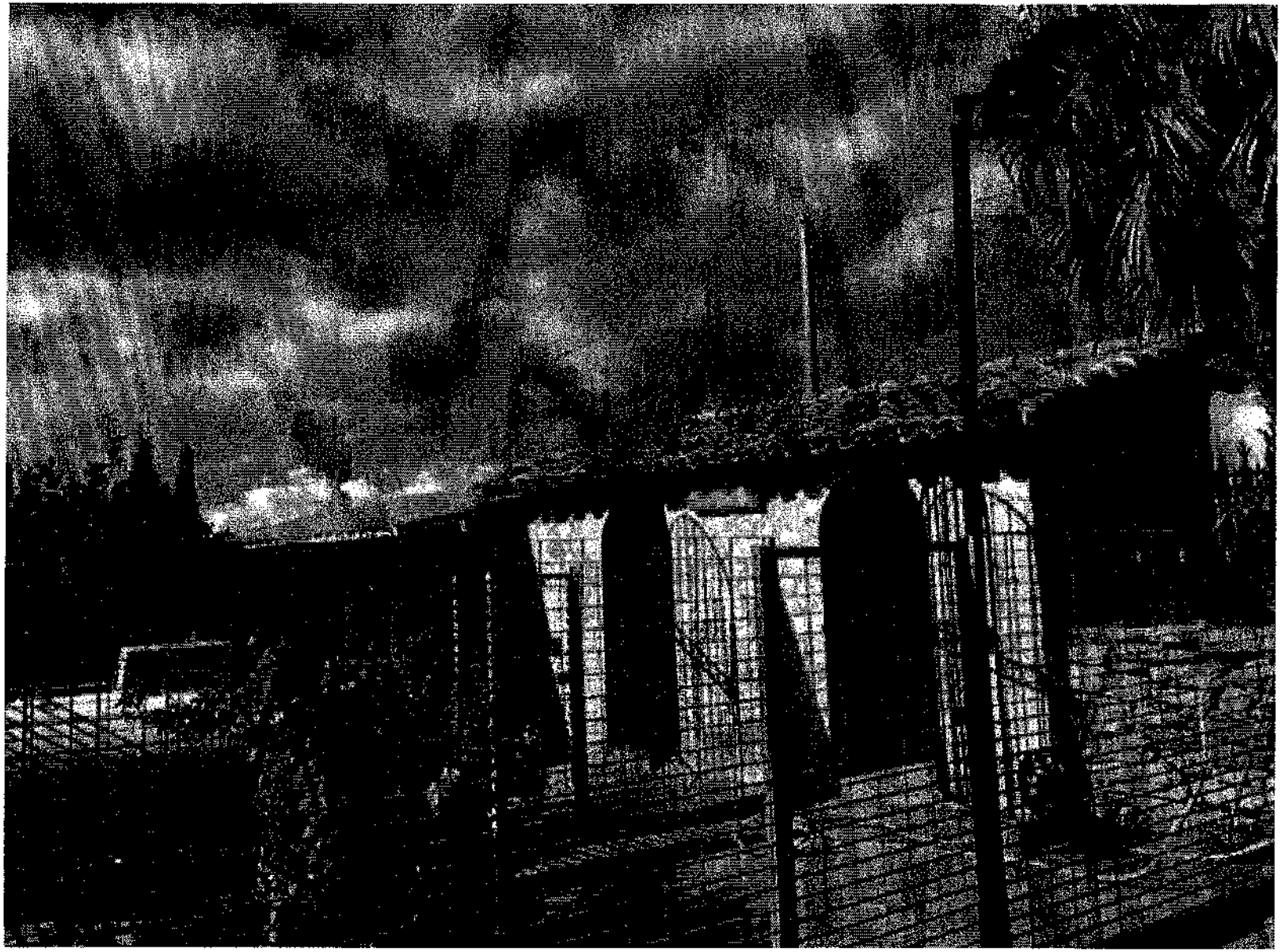
S1= (6,50*7,75+4,95*4,2)= **71,15 mq**

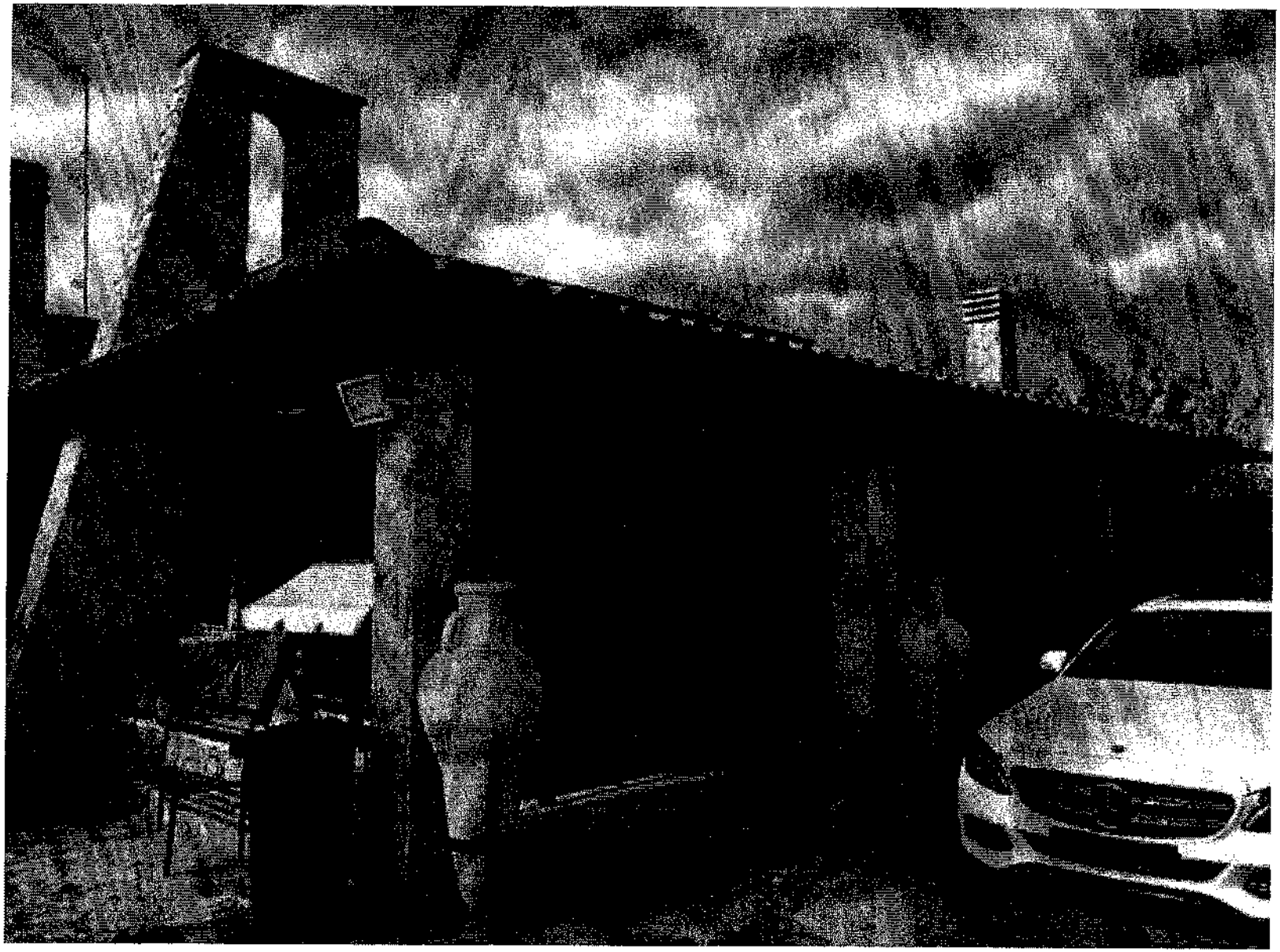
S2= (6,50*4,05+11,45*2,60)= **56,10 mq**

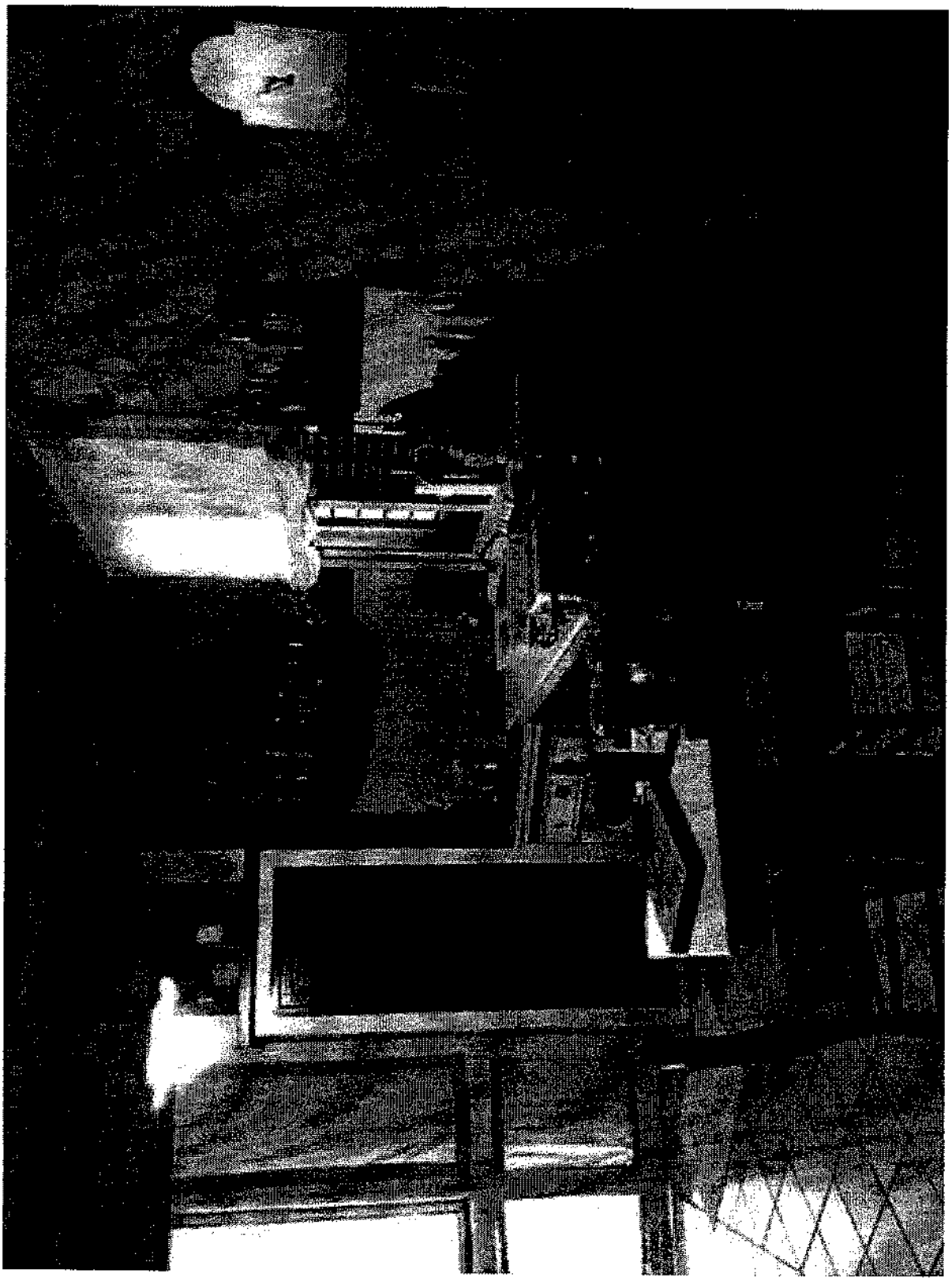
Verande= (3,45*10,20+4,95*1,45)= **42,35 mq**

Totale superficie lorda abitazione= **127,25 mq**

Totale superficie lorda averanda= **42,35 mq**







Direzione Provinciale di Trapani - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FRANCESCO FILIPPO TIGANO
Via. tel.(0.96 euro)
Comune: PARTANNA
Foglio: 48
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 531.000 x 378.000 metri
17-Nov-2017 11:9:18
Prot. n. T101476/2017
1 Particella: 1245
1245
E=29500
N=-15100