

**Originale**

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

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

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

GIUDIZIO PROMOSSO DA

CONTRO

**Titolo:**

**Atto di pignoramento immobiliare del 19.12.2011**

**n. 67/11 R.ES IMM. (reso esecutivo)**

**CTU - Arch. Domenico Scaglione**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**LOTTO N. 02**  
**STIMA ECONOMICA**

\*\*\*

## Valutazione complessiva del Lotto n. 02

Descrizione dell'immobile:

### Comune di Partanna

#### - Ubicazione:

L'unità immobiliare da stimare è ubicata nel Comune di Partanna (Tp) in zona urbana centrale con accesso dal Vicolo Di Vita.

#### - Dati catastali:

L'unità immobiliare è distinta in 2 subalterni, attualmente censiti al NCEU del Comune di Partanna (Tp) con le seguenti identificazioni:

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

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

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

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

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

#### - Provenienza:

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

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

- 1/2 indiviso al Sig. [redacted]

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

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

- 1/2 indiviso alla sola [redacted]

per acquisto fattone, in regime di separazione dei beni, con atto ai rogiti del Notaio P.Ferraro del 6 febbraio 1992, trascritto a Trapani il 29 febbraio 1992 ai nn.4759/4100 da potere delle signore [redacted]

stesso 1/2 indiviso era pervenuto alle predette signore [redacted] in forza dei seguenti titoli:

successione in morte di la [redacted] (denuncia di successione n.521 voi.155 presentata all'Ufficio registro di Castelvetrano il 22 novembre 1981);

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

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

#### - Descrizione dell'immobile

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

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

occupa una:

Su = mq. 67,05 (superficie utile)

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

La superficie commerciale verrà computata in sede di stima:

#### Caratteristiche strutturali:

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

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

**Rifiniture:**

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

**Impianti :**

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

Non è presente impianto di riscaldamento di nessun genere.

**Manutenzione:**

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

**Dotazioni condominiali:**

Non vi sono dotazioni condominiali.

**Criterio di Stima:**

I dati tecnici relativi alle superfici dell'unità immobiliare sono stati desunti dalla redazione delle planimetrie rilevate in sede di sopralluogo.

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto **comparativo diretto**, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione con beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

I criteri applicati, quindi, sono:

- **Stima sintetico-comparativa** basata sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.
- **Stima sintetico-comparativa** a vista dell'intero corpo.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

**Fonti di Informazione:**

- Agenzia del Territorio di Trapani: Osservatorio mercato immobiliare (OMI)
- Ufficio Tecnico del Comune di Partanna, Settore Urbanistica.
- Agenzie immobiliari libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari similari.

## Determinazione della superficie commerciale del Lotto:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. (cfr. ex legge 392/1978)

La superficie è calcolata considerando le seguenti quote parte delle pareti: 100% per le tramezzature interne e 50% per le mura perimetrali esterne.

descrizione	superficie lorda (mq)	coefficienti di ponderazione	superficie commerciale (mq)
Vani e accessori diretti	87,60	100%	87,60

Sommano (mq)	87,60
--------------	-------

## Calcolo del Coefficiente di Apprezzamento/Deprezzamento

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario residenziale rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.

Tale valore viene determinato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

## Stima del Valore di Mercato del lotto

Valore di mercato unitario residenziale rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata la U.I.	(€/mq) 850,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento stimato	0,75
Valore di mercato unitario residenziale ponderato	(€/mq) 637,50

Riepilogo superficie complessiva	(mq) 87,60
<b>VALORE DI MERCATO</b>	€. 55.845,00

Prezzo a Base d'Asta del Lotto nelle condizioni attuali in cui si trova:

in c.t.

€. 55.845,00

Pertanto questa CTU determina in €. 55.845,00

diconsi: (*euro cinquantacinquemilaottocentoquarantacinque/00*)

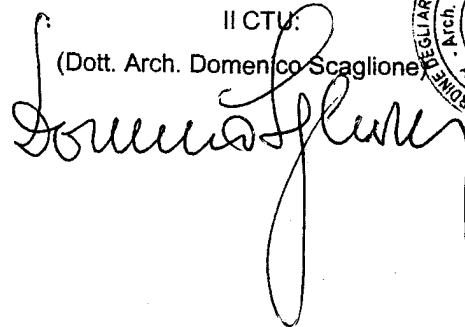
il più probabile valore venale attribuibile all'immobile urbano di cui alla superiore descrizione

Il quanto ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alessandria della Rocca, 24.03.2013

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU:  
(Dott. Arch. Domenico Scaglione)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it