

TRIBUNALE ORDINARIO DI SCIACCA

G.E. Dott.ssa VERONICA MESSANA

CAUSA N° 12/2023 Reg. Es. Immobiliare

Promossa da: *****

Contro: *****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO UNICO

Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Claudia Curreri
Via Mori n°12 - 92019 Sciacca (AG)
E-mail: claudiacurr@gmail.com - Pec: claudia.curreri@archiworldpec.it
P. IVA: 02825640846



INDICE

Incarico e giuramento pag. 1

Il quesito del G.E. pag. 1

Svolgimento dell'incarico

Completezza della Documentazione pag. 2

1. *Identificazione dei diritti reali dei beni oggetto del pignoramento* pag. 2

2. *Individuazione e descrizione dell'immobile* pag. 2

3. *Identificazione catastale del bene pignorato* pag. 4

4. *Ricostruzione passaggi di proprietà del bene pignorato* pag. 4

5. *Regolarità sotto il profilo edilizio e urbanistico* pag. 4

6. *Stato di possesso attuale dell'immobile* pag. 5

7. *Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene* pag. 6

8. *Verifica beni pignorati ricadenti su suolo demaniale* pag. 6

9. *Esistenza di pesi od oneri di altro tipo* pag. 6

10. *Presenza di eventuali spese e dotazioni condominiali* pag. 6

11. *Valutazione del bene* pag. 6

12. *Divisibilità in quota dell'immobile* pag. 10

13. *Schema sintetico- descrittivo del lotto* pag. 10

Conclusioni pag. 11



INCARICO E GIURAMENTO

Con decreto ex art. 569 c. 1 c.p.c., il G.E. Dott.ssa Veronica Messina nominava la sottoscritta Arch. Claudia Curreri, nata il 23/02/1985 e residente in Sciacca, iscritta all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Agrigento al n. 1767, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 12/2023 R.G. Esecuzioni Immobiliari in data 04/04/2024, prestato il giuramento di rito, ha accettato l'incarico di procedere alla descrizione, alla stima, alla valutazione dei beni pignorati e quant'altro necessario al superiore mandato.

IL QUESITO DEL G.E.

Il giudice pone all'esperto il seguente quesito:

Completezza della documentazione

QUESITO 1

Identificazione dei diritti reali dei beni oggetto del pignoramento

QUESITO 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedure alla descrizione materiale di ciascun lotto.

QUESITO 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

QUESITO 4

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

QUESITO 5

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

QUESITO 6

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

QUESITO 7

Specificare vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

QUESITO 8

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

QUESITO 9

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO 10

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

QUESITO 11

Procedere alla valutazione dei beni.

QUESITO 12

Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati

QUESITO 13

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Come si evince dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore procedente non altri creditori iscritti. Pertanto non necessità dell'avviso ex art. 498 c.p.c, e neanche della notifica ai sensi dell'ex art. 599 in quanto il bene appartiene in piena proprietà 500/1000 ciascuno ai debitori esecutati. Non si rilevano mancanze od omissioni nella documentazione prodotta dal creditore procedente, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., risultano completi e verificati i rispettivi titoli fino a coprire il ventennio antecedente il pignoramento, dati catastali attuali e storici degli immobili.

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto di pignoramento viene così individuato ed identificato al N.C.E.U. con le seguenti risultanze catastali: (vedi **allegato B**)

Unità immobiliare sita nel Comune di Sciacca (AG) in via Lioni, n°13, piano terra al foglio 88 part. 126, sub 15 graff. Sub 16 (corte di pertinenza) zona cens. 2, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 129 mq, rendita euro 387,34.

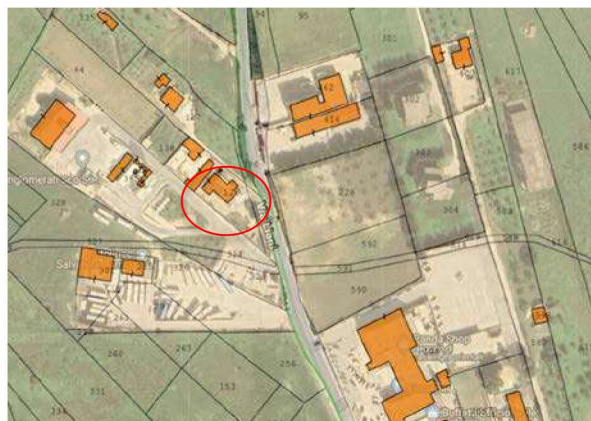
L'indicazione degli estremi catastali risulta corrispondente con quanto specificato nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale (vedi **allegato B**) non risulta nella sua consistenza conforme con lo stato di fatto, difatti, la quadratura della camera da letto è stata ridotta per concedere ulteriore superficie alla zona salotto, nella zona cucina non è indicata una finestra, nella seconda camera da letto è presente una sola finestra anziché due come viene rappresentato in planimetria, mentre risulta una piccola finestra nella zona ripostiglio.

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente esecuzione immobiliare si trova ubicato nella periferia di Sciacca nella Via Lioni n° 13.





Localizzazione dell'immobile - Fonte: ForMaps.it

Il fabbricato plurifamiliare è composto complessivamente da tre piani fuori terra e corte di pertinenza. Il lotto confina a nord con la particella 386 ad est con la via Lioni, a sud con la particella 385 e ad ovest con particella 138.

L'abitazione con superficie commerciale di circa 130 mq è composta da n. 5 vani con due camere da letto, un salotto, una cucina, un bagno e un piccolo ripostiglio. L'appartamento si presenta in uno stato ottimo di conservazione, la pavimentazione è in gres, il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica e i sanitari sono in porcellana, le porte interne sono ad un'anta a battente del tipo tamburato in legno. L'impianto elettrico ed idrico risulta funzionante e in conformità secondo le dichiarazioni depositate all'U.T.C. di Sciacca. Lo smaltimento dei liquami e delle acque reflue viene addotto mediante impianto biologico, tipo fossa Imhoff. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzabile, a vetro singolo e complete di avvolgibili.

Comune di Sciacca (AG)
Abitazione civile (A/2) in Via Lioni n. 13
N.C.E.U. Fg.88 Part. 126 sub 15 graff. sub. 16



L'edificio, ha struttura portante realizzata con travi e pilastri in calcestruzzo di c.a., i solai sono in latero-cemento composti da travetti precompressi interposti a filari di pignatte in laterizio forato dello spessore presunto di cm. 20.

I tamponi esterni sono realizzati in laterizio forato dello spessore di circa cm. 30, i tramezzi interni sono in laterizi forati di spessore di 10 cm. L'altezza netta d'interpiano è di mt. 2,75 eccetto per la zona cucina la quale copertura risulta a falda con altezza max 3,00 mt e min 2,70 mt.

I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco di calce fine privi di rivestimento, le pareti interne sono rifinite con tonachino di calce e pitturate con idropittura.

L'immobile è provvisto di attestato di certificazione energetica appartenente in classe E, elaborato in data 06/12/2014 con validità 10 anni. *(vedi allegato D-E)*



3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il bene attualmente è censito alla N.C.E.U.:

Unità immobiliare sita nel Comune di Sciacca (AG) in via Lioni, n°13, piano terra al foglio 88 part. 126, sub 15 graff. Sub 16 (corte di pertinenza esclusiva) zona cens. 2, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 129 mq, rendita euro 387,34. **(vedi allegato B)**

L'indicazione degli estremi catastali nella banca dati della Agenzia delle Entrate risulta corrispondente con quanto definito. Si riscontrano delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, più precisamente la quadratura della camera da letto è stata ridotta per concedere ulteriore superficie alla zona salotto, nella zona cucina non è indicata una finestra, nella seconda camera da letto è presente una sola finestra anziché due come viene rappresentato in planimetria, mentre risulta una piccola finestra nella zona ripostiglio. (Vedi **allegato B-E**)

Si può regolarizzare catastalmente, presentando una variazione Do.c.fa. presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento. È possibile quantificare i costi per la regolarizzazione catastale in € **500,00 (comprensivo di spese tecniche e catastali)**, da detrarre al valore di stima.

4. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

Da quanto si desume nelle visure storiche e dal certificato ipo-catastale e dai documenti edilizi-urbanistici del bene indicato in Sciacca, si evince il seguente passaggio di proprietà in origine:

1. Atto di compravendita del terreno, rogato dal notaio Maria Grillo di Sciacca il 12/02/1972 rep. n. 48830 racc. n. 4069 **a favore di**
2. Atto di compravendita della casa per civile abitazione, rogato dal notaio Filippo Palermo di Menfi l'11/12/2014 rep. n. 20142 **a favore**

contro

5. REGOLARITÀ SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

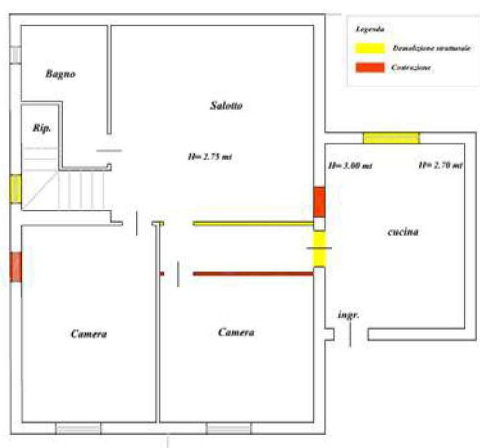
Dal punto di vista urbanistico l'area su cui insiste l'edificio ricade, secondo il P.R.G. del Comune di Sciacca, in zona omogenea "E" Verde Agricolo.

L'anno di costruzione del fabbricato per civile abitazione, sito in Sciacca, in via Lioni n° 13 risale ai primi anni del 1980.

Da una attenta analisi sotto il profilo edilizio ed urbanistico si accerta ed è presente quanto segue:



- 1) Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 1774 del 27/03/2003, giusta istanza di condono edilizio prot. n° 759/S del 01/04/1986 presentata al Comune di Siacca, ai sensi della Legge 47/85 ed era composto da un'unica unità immobiliare a piano terra-seminterrato e piano primo, descritta in catasto al Fg. 88 part. 126 sub 5;
- 2) A seguito del rilascio dell'Autorizzazione Edilizia Comunale n° 189/13 del 25/03/2013, la suddetta unità immobiliare è stata frazionata in due separate porzioni, di cui una a piano terra, riportata in catasto al Fg. 88 part. 126 sub 9 e una a piano primo censita al sub 11;
- 3) Con Autorizzazione Comunale prot. n° 20330 del 03/09/1993, la committente, veniva autorizzata per la realizzazione di un vano impianti tecnologici di mq. 15.00.
- 4) Successivamente viene presentato un progetto con concessione edilizia n. 336 del 02/10/2013 ai sensi dell'art. 18 dell L.R. 16/04/2003 e della Legge 22/12/2005 n° 19 per il recupero volumetrico ai fini abitativi del locale tecnologico ed il suo accorpamento all'unità immobiliare di piano terra identificata al Fg. 88 part. 126 sub. 9 (oggi sub 15);
- 5) È presente il Certificato di abitabilità del sub 15 con prot. n. 423 del 13/12/2013.



Dal confronto tra quanto si è avuto modo di rilevare sui luoghi e dai grafici allegati alla Concessione Edilizia è emerso nello stato attuale una difformità sulla diversa distribuzione degli spazi interni e delle aperture delle finestre sul prospetto.

L'intervento può essere regolarizzato presentando all'U.T.C. di Siacca (AG) con la **SCIA semplice**, ai sensi della lett. a) dell'art. 22, comma 1, del D.P.R. 380/2001 per la diversa distribuzione interna dell'appartamento, il diverso posizionamento delle aperture delle finestre e porta di

collegamento tra il vano salotto e cucina, come si evince nei grafici architettonici nello stato di raffronto.

Per tali ragioni nel giudizio di stima si prevede una congrua decurtazione del valore venale del fabbricato, in modo da tenere conto delle spese di regolarizzazione che si dovranno sostenere.

È possibile quantificare i costi fortettariamente per la regolarizzazione urbanistica in **€ 4.500,00 comprensivo di spese tecniche, diritti istruttoria, oblazioni ed oneri** (da detrarre al valore di stima).
(vedi allegato C)

6. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta e dal custode giudiziario in data 24/05/2024, l'immobile adibito ad abitazione sito nella via Lioni n° 13 piano terra con corte di pertinenza esclusiva risulta abitato dal Sig.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dai documenti esaminati, non risultano formalità, vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene che possono restare a carico dell'acquirente.

Dal punto di vista urbanistico/edilizia e catastale gravano oneri da parte dell'acquirente, per la regolarizzazione dell'immobile come descritto nei precedenti paragrafi.

8. VERIFICA BENI PIGNORATI RICADENTI SU SUOLO DEMANIALE

L'immobile oggetto di pignoramento non ricade sul suolo demaniale.

9. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e risultano quindi liberi a tali pesi, ovvero il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

10. PRESENZA DI EVENTUALI SPESE E DOTAZIONI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare non presenta spese di natura condominiale.

11. VALUTAZIONE DEL BENE

Le consistenze immobiliari delle superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento.

L'immobile ha un'altezza media di 2,75 mt.

La superficie utile netta si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne.

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici:

SUPERFICI INTERNE			
	Superficie utile m2	Superficie commerciale m2	Coefficiente di ragguaglio
PIANO TERRA			
Cucina	18,20	21,00	100%
Salotto	33,80	36,70	100%
Wc	6,70	8,00	100%
Ripostiglio	4,00	6,30	100%
Camera 1	16,00	19,00	100%
Camera 2	18,30	21,00	100%
Totale superficie Comm.le appartamento	97,00	112,00	
SUPERFICI ESTERNE			
Corte di pertinenza	180,00	18,00	10%
Totale superficie comm.le		18,00	



Nel mercato immobiliare la superficie utile netta è utilizzata, nella determinazione del valore locativo degli immobili, mentre per le compravendite si parla di superficie utile lorda o superficie commerciale.

La superficie commerciale è pari alla somma

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

Le superfici delle pertinenze si distinguono in pertinenze:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini)
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box).

La superficie dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali per il piano secondo **è pari a 130,00 mq.**

Per le terrazze, balconi e similari la superficie si misura fino al contorno esterno.

La superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamenti come i balconi, terrazzi e similari, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, va computata nella misura del 25%, applicabile fino a 25 mq, e nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq.

L'immobile ha una superficie commerciale pari a circa 130,00 mq determinate dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti pari a 112,00 mq, della superficie calpestabile esterna omogeneizzata pari a 18,00 mq.

INDAGINE SUL VALORE DI MERCATO

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò, oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda e offerta.



Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata.

INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

UBICAZIONE: zona di espansione del Comune di Sciacca – Via Lioni n. 13

DESTINAZIONE D'USO: civile abitazione A/2

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA: palazzina plurifamiliare

Individuazione delle caratteristiche rilevanti dei fabbricati che differenziano i valori all'interno del medesimo segmento di mercato:

GRADO DI FINIMENTO: Buono

STATO DI MANUTENZIONE: Buono

STATO TECNOLOGICO: Buono

ETÁ: Costruzione edificio nel 1980

PANORAMICITÀ: buono

LUMINOSITÀ: Medio-Alta

VANI: 5

SUP. COMM.: 130,00 MQ

1° Criterio di Stima

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni presso l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Dati analoghi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate riferiti nel secondo trimestre 2023 attribuiscono per tale "D2/Periferica/DE GASPERI-DE GASPERI (INCR V.MAZZINI DIREZ CIMITERO)-TULIPANI-MARCHE-DELLE CONIFERE" del Comune di Sciacca dove ricade l'immobile oggetto di esecuzione è:

Indagini e ricerche OMI del valore di mercato (€/m²)

Tipologia:	Valore di mercato (€/m²)		Valori Locazione (€/m² per mese)	
	min €/ m²	max €/ m²	min €/ m²	max €/ m²
Abitazione Civile	650,00	900,00	2,30	3,20

Il valore medio del bene è pertanto il seguente:

(Val. Sup. Comm. le x Val. unitario medio di mercato).

$$130,00 \text{ m}^2 \times 780,00 \text{ €/ m}^2 = 101.000,00\text{€ arrotondato.}$$

Il valore medio tra min e max in locazione (€/m² per mese) è pari ad 2,75 €/m²

Valori di Locazione medi (€/mq per mese)



$$130,00 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 2,75 = 360,00 \text{ € arrotondato.}$$

Mediamente il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile è di circa € 4.300,00.

2° Criterio di stima

Stima effettuata con il metodo sintetico (mediante comparazione dei prezzi di mercato).

Tale metodo estimativo consiste in un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, allo scopo di rilevare prezzi in numero sufficiente permettendo, mediante comparazione di definire il più probabile valore di mercato dell'immobile, cioè il più attendibile valore unitario al metro quadro di superficie commerciale comparato con unità abitative che possiedano le stesse caratteristiche.

Le fonti dirette forniscono indicazioni sul mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste effettuate ad operatori locali del settore immobiliare.

I criteri alla base del campione di immobili presi in considerazioni riguardano:

- la **collocazione**;
- l'**età** degli immobili;
- la **consistenza** rispetto al bene oggetto di stima.

Da indagini effettuate il prezzo mediamente richiesto in città per un appartamento in vendita, è pari a 800 €/mq tanto da non costarsi con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AdE.

Valori desunti da indagini svolte presso operatori immobiliari e consultazioni dei valori immobiliari simili al segmento di mercato dichiarati.

Sciaccia - ZONA OMI E3 contrada isabella	Agenzia Immobiliare	Caratteristica immobile	Prezzo di vendita
1° immobile comparabile ABITAZIONE CIVILE Annuncio 20 Marzo 2024	"Immobiliare Skyline" - 92019 Sciaccia (Ag)	Abitazione in via degli Pompei, piano primo composto da 6 vani superficie commerciale 95 mq in buono stato di conservazione	prezzo al €/mq 860 prezzo di vendita € 82.000
2° immobile comparabile ABITAZIONE CIVILE Annuncio 26 Giugno 2024	"Metroquadro" 92019 Sciaccia (AG)	Abitazione in Via Giotto, posto al piano primo con superficie commerciale 130 mq in buono stato di conservazione	prezzo al €/mq 808 prezzo di vendita € 105.000
3° immobile comparabile ABITAZIONE CIVILE Annuncio 28 Febbraio 2024	"agenzia immobiliare Diecidue"	abitazione in Via De Gasperi posto al piano terzo composto da 5 vani superficie commerciale 105 mq in buono stato di conservazione	prezzo al €/mq 760 prezzo di vendita € 80.000



La scrivente considera un valore di mercato al (€/m²) pari a €/ m² 800,00, valore desunto dalle condizioni delle finiture dell'immobile oltre a considerare i collegamenti stradali da cui è servito e la sua ubicazione che possono renderlo appetibile.

Sup. comm. 130,00 mq x 800,00 €/mq= € 104.000,00

RIASSUMENDO

VALORE PRIMO CRITERIO DI STIMA = 101.000,00 Euro.

VALORE SECONDO CRITERIO DI STIMA= 104.000,00 Euro

Il valore dell'immobile, determinato dalla media dei suddetti valori, ammonta a:

(101.000,00 €/mq + 104.000,00 €/mq) / 2= 102.000,00 Euro

All'importo di cui sopra dovrà essere decurtato il costo per la regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale precisato (*al paragrafo 5*).

Il Valore di mercato del bene, al netto delle spese da sostenere, è pertanto dato:

(Valore fabbricato – Importi da decurtare)

102.000,00 € - 5.000,00 € = € 97.000,00

Valore di stima (cifra tonda)

97.000,00 € (novantasettemila/00) euro.

12. DIVISIBILITÀ IN QUOTA DELL'IMMOBILE

Analizzando le caratteristiche dell'immobile sopra descritto, quali conformazione, ubicazione degli accessi, dimensioni, aperture di luce e aria, scarichi delle acque bianche e nere e destinazione degli ambienti, non risulta possibile l'ipotesi di un eventuale divisione dell'immobile.

13. SCHEMA SINTETICO- DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO

A/2 - Abitazione Civile

Unità immobiliare sito in Sciacca (Ag) Via dei Lioni n. 13 di 130,00 mq a piano terra, censito al catasto fabbricati al foglio 88 part. 126 sub 15 graff. Sub 16 (corte esclusiva) categoria A/2 civile abitazione classe 4 consistenza 5 vani. Il lotto confina a nord con la particella 386 ad est con la via Lioni, a sud con la particella 385 e ad ovest con particella 138.

L'abitazione con superficie commerciale di circa 130 mq con corte di pertinenza esclusiva è composta da n. 5 vani con due camere da letto, un salotto, una cucina, un bagno e un piccolo ripostiglio.

L'appartamento si presenta in uno stato ottimo di conservazione, la pavimentazione è in gres, il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica e i sanitari sono in porcellana, le porte interne sono ad un'anta a battente del tipo tamburato in legno, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzabile, a vetro singolo e complete di avvolgibili. Il fabbricato è provvisto di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 1774



del 27/03/2003, e successive autorizzazioni, è presente il Certificato di abitabilità del sub 15 con prot. n. 423 del 13/12/2013.

Il PREZZO BASE è di € 97.000,00 (centocinquantasettemila/00) euro.

CONCLUSIONI

Nel ringraziare il G.E per la fiducia accordatami, tanto dovevo in ottemperanza all'incarico conferitomi, il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione comprensive di allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata in cancelleria.

Sciacca, lì 21/08/2024

C.T.U.

(arch. Claudia Curreri)



Si allega alla presente:

1. **Allegato A** – Comunicazione e verbale delle operazioni peritali
2. **Allegato B** – Documentazione catastale
3. **Allegato C** – Autorizzazioni u.t.c di Sciacca
4. **Allegato D** – Atto di compravendita
5. **Allegato E** – Rilievo architettonico dello stato di fatto
6. **Allegato F** – Report Fotografico



ALLEGATI

✓ ALLEGATO A

✓ ALLEGATO B

✓ ALLEGATO C

✓ ALLEGATO D

✓ ALLEGATO E

Allegato A

- **Verbale di sopralluogo 24/05/2024**

Tribunale Ordinario di Sciacca

Es. Imm. n. 12/2023

G.E. D.ssa Veronica Messina

Debitore Esecutato: [REDACTED]

Creditore Procedente: Intesa SanPaolo S.p.A.

VERBALE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno ~~24~~/05/2024 alle ore 12:00, in Sciacca nella Via Lioni n. 13 dopo regolare accordo si sono trovati sul posto per dare inizio alle operazioni peritali:

- La sottoscritta C.T.U. Arch. Claudia Curreri;
- IL DEBITORE ES [REDACTED]
- Il Custode Giudiziario Dott. Pino Raia,

Con la presenza degli intervenuti si è proceduto alle operazioni peritali consistenti nel rilievo metrico e fotografico del fabbricato adibito ad abitazione sito in Via Lioni, n.13 al piano terra, composto da cucina, salotto, due camere, bagno e ripostiglio.

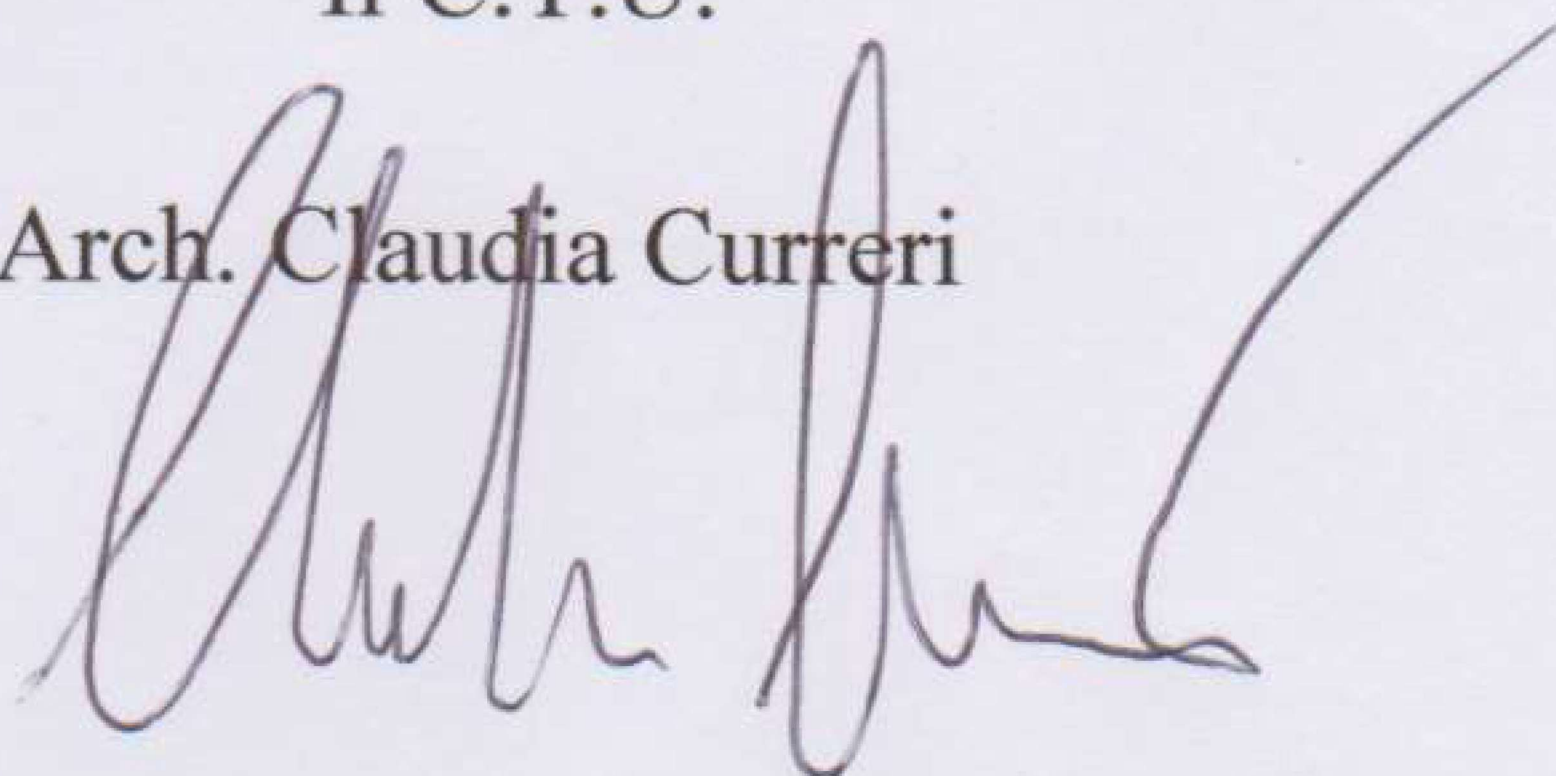
Il C.T.U. ha preso visione dei luoghi e si riserva di valutare gli elementi raccolti in separata sede, avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo il presente verbale viene chiuso alle ore 13:00.

Esso viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

Sciacca, li ~~24~~/05/2024

Il C.T.U.

Arch. Claudia Curreri



Allegato B

- **Mappa Catastale**
- **Visura Storia fg. 88 part. 126 sub 15 -16**
- **Planimetria catastale Fg. 88 part. 126 sub 15 -16**



Comune: (AG) SCIACCA
Foglio: 88
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met
Protocollo pratica T352703/2023
5-Apr-2023 18:25:11

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/05/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/05/2024

Dati identificativi: Comune di **SCIACCA (I533) (AG)**

Foglio **88** Particella **126** Subalterno **15**

Foglio **88** Particella **126** Subalterno **16**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SCIACCA (I533) (AG)**

Foglio **88** Particella **126**

Classamento:

Rendita: **Euro 387,34**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/2^a**, Classe **4**, Consistenza **5 vani**

Foglio **88** Particella **126** Subalterno **16**

Indirizzo: VIA LIONI n. 13 Piano T

Dati di superficie: Totale: **129 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **116 m²**

> Intestati catastali

> 1.

nato a **SCIACCA (AG)** il 2

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

> 2.

nata a **PALERMO (PA)** il

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

> Dati identificativi

dal 09/10/2013

Immobile attuale

Comune di **SCIACCA (I533) (AG)**

Foglio **88** Particella **126** Subalterno **15**

Foglio **88** Particella **126** Subalterno **16**

VARIAZIONE del 09/10/2013 Pratica n. AG0162174 in atti dal 09/10/2013 RIDUZ DI BCNC, AMP, VSI (n. 31702.1/2013)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **SCIACCA (I533) (AG)**

Foglio **88** Particella **126** Subalterno **9**- Foglio **88** Particella **126** Subalterno **10**

Foglio 88 Particella 126 Subalterno 11
Foglio 88 Particella 126 Subalterno 12

> Indirizzo

 dal **09/10/2013**

Immobile attuale

Comune di **SCIACCA (I533) (AG)**

Foglio **88** Particella **126** Subalterno **15**

Foglio **88** Particella **126** Subalterno **16**

VIA LIONI n. 13 Piano T

VARIAZIONE del 09/10/2013 Pratica n. AG0162174 in atti dal 09/10/2013 RIDUZ DI BCNC, AMP, VSI (n. 31702.1/2013)

> Dati di classamento

 dal **09/10/2013 al 29/08/2014**

Immobile attuale

Comune di **SCIACCA (I533) (AG)**

Foglio **88** Particella **126** Subalterno **15**

Foglio **88** Particella **126** Subalterno **16**

Rendita: **Euro 387,34**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/2^a**, Classe **4**, Consistenza **5,0 vani**

VARIAZIONE del 09/10/2013 Pratica n. AG0162174 in atti dal 09/10/2013 RIDUZ DI BCNC, AMP, VSI (n. 31702.1/2013)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

 dal **29/08/2014**

Immobile attuale

Comune di **SCIACCA (I533) (AG)**

Foglio **88** Particella **126** Subalterno **15**

Foglio **88** Particella **126** Subalterno **16**

Rendita: **Euro 387,34**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/2^a**, Classe **4**, Consistenza **5,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/08/2014 Pratica n. AG0165473 in atti dal 29/08/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 91696.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Dati di superficie

 dal **09/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **SCIACCA (I533) (AG)**

Foglio **88** Particella **126** Subalterno **15**

Foglio **88** Particella **126** Subalterno **16**

Totale: **129 m²**

Totale escluse aree scoperte : **116 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 09/10/2013, prot. n. AG0162174

› **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **SCIACCA (I533)(AG)** Foglio **88** Particella **126** Sub. **15**

▼	1. VARIAZIONE del 09/10/2013 Pratica n. AG0162174 in atti dal 09/10/2013 RIDUZ DI BCNC, AMP, VSI (n. 31702.1/2013)
■	
▼	2. Atto del 11/12/2014 Pubblico ufficiale PALERMO FILIPPO Sede MENFI (AG) Repertorio n. 20142 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16843.1/2014 Reparto PI di AGRIGENTO in atti dal 16/12/2014
■	
▼	
■	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

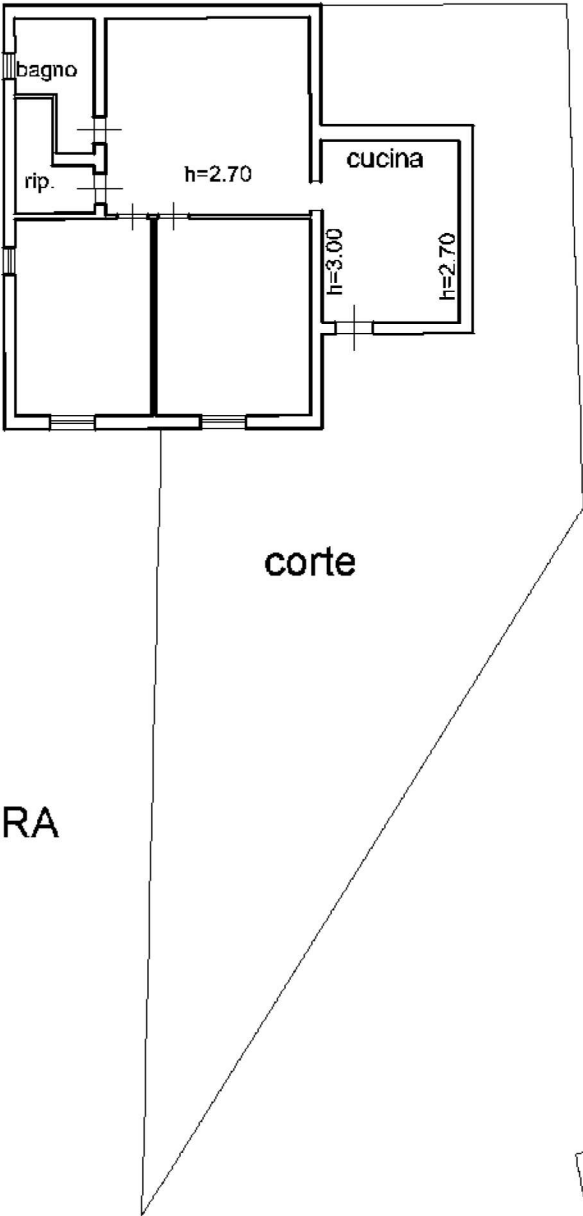
a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Agrigento

Dichiarazione protocollo n. AG0162174 del 09/10/2013	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sciacca	
Via Lioni	civ. 13
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Genuardi Vincenzo
Foglio: 88	Isoritto all'albo:
Particella: 126	Geometri
Subalterno: 15	Prov. Agrigento
	N. 2169

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA

Allegato C

Autorizzazione UTC di Sciacca



COMUNE DI SCIACCA

(PROVINCIA DI AGRIGENTO)



Concess. Sanat. Prot. n° 1774

Pratica Condono Edilizio	
Num.	Data
759/S	01/04/86

Concessione Edilizia in Sanatoria L.R. n° 37/85

IL DIRIGENTE

Ufficio Sanatoria Edilizia

- **Vista** la domanda di condono edilizio prot. 759/S presentata il 01/04/1986 dal [redacted] 6 avente C.F. [redacted], ed ivi residente in via Lioni n.13, nella qualità di proprietaria, per un edificio di civile abitazione sito in via Lioni n. 13, composto da un piano seminterrato ed un 1° piano destinato ad abitazione, individuato in Catasto al F.M. 88 part. 126 sub. 1, e per un altro piccolo fabbricato destinato a magazzino-forno, individuato in catasto al F.M. 88 part. 126 sub. 3 (Cat. C/2);
- **Vista** la documentazione in atti;
- **Vista** la realizzazione, all'interno della volumetria oggetto della pratica n° 759/S/86, di opere riguardanti il cambio di destinazione d'uso del piano terra da Snr (come dichiarato nell'originaria istanza di condono) a Su con specifica destinazione dei vani ad abitazione, (art.10 L.R. 37/85 ed art. 13 L. 47/85);
- **Vista** la relazione tecnica del 20/01/2001;
- **Vista** la relazione tecnica del 16/03/01;
- **Vista** la visura catastale N. 79066 del 20/03/2003;
- **Visto** l'avvenuto deposito del certificato di idoneità sismica depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Agrigento prot. 20046/97 del 22/01/97 Pos. N 10496;
- **Visto** il parere favorevole del Responsabile Ufficio Igiene Pubblica espresso in data 30/01/01 prot. 5003;
- **Visto** il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 25/03/03;
- **Viste** le attestazioni comprovante il pagamento dell'oblazione nel modello 47/85R n° 0343529405 di £.2.441.250 autoliquidato;
- **Visto** il versamento su C/C postale N° 12944922 di €. 946,37 del 24/03/03 comprovante il pagamento degli oneri concessori;
- **Visto** il versamento di €. 206,58 del 24/03/03, su C/C postale n. 12944922, relativo al pagamento dei diritti di segreteria;
- **Visto** il versamento di € 258,23 del 24/03/03 relativo al pagamento dell'ammenda determinata ai sensi dell' art. 10 L. 47/85;
- **Vista** la polizza Fidejussoria n°3265200299642 del 27/03/03 della Compagnia MILANO Assicurazioni, prestata a garanzia dell'esecuzione dell'impianto di sub-irrigazione dell'importo €. 1.166,00 in conformità al computo metrico del 26/03/03 a firma del Geom. Alberto Sutura.
- **Atteso** che l'opera è suscettibile di sanatoria;

DISPONE

- Il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria alla Sig.ra [redacted] nata a Sciacca il [redacted] 6 avente.C.F. [redacted], ed ivi residente in via Lioni n.13, nella qualità di proprietaria, coniugata in regime di comunione dei beni, **per un edificio di civile abitazione** sito in via Lioni n. 13, composto da un piano seminterrato ed un 1° piano destinato ad abitazione, individuato in Catasto al F.M. 88 part. 126 sub. 5 (Cat. A/7), **e per un altro piccolo fabbricato destinato a magazzino-forno**, individuato in catasto al F.M. 88 part. 126 sub. 3 (Cat. C/2);
- La notifica del provvedimento alle parti interessate.

Resta ferma la prerogativa dell'Amministrazione di revocare la Concessione Edilizia in sanatoria se lo smaltimento dei reflui garantito con polizza Fidejussoria n°3265200299642 del 27/03/03 della Compagnia MILANO Assicurazioni, non verrà realizzato entro un anno dal rilascio della concessione e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità.

Alla presente si allega in restituzione, una copia vistata degli elaborati tecnici.

Dalla residenza Municipale, 27 MAR 2003

Il Responsabile dell'istruttoria Tecnica

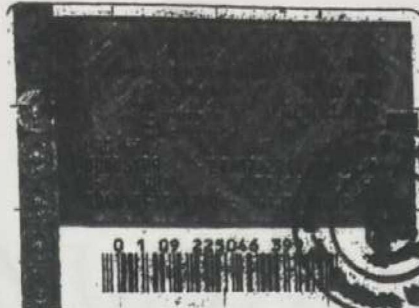
(Arch. A. Ciaccio)

Il Responsabile del Servizio Amm/vo

(Arch. G. Bivona)

Il Dirigente
(Dott. Arch. L. Fauci)

Prat. 759/S/86
Conc.San. 1774/2003


COMUNE DI SCIACCA
PROVINCIA DI AGRIGENTO

PROT. N. 302

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza prot. 19458 del 17.07.2013 con la quale la Sig.ra [redacted] nata a Sciacca [redacted], nella qualità di proprietaria, chiede l'autorizzazione di abitabilità delle unità immobiliari identificate al N.C.E.U al fg.88, part. 126 sub. 9 e 11 (cat.A/2), siti a Sciacca in via Lioni n.13;

VISTA la concessione edilizia in sanatoria n.1774 del 27.03.2003;

VISTA l'autorizzazione n.189/2013 relativa alla costituzione di due separate porzioni della originaria part.126 sub.5 /cat.A/7), trasformandola in (cat.A/2-sub.9 e 11) come da nuova visura catastale;

VISTA la relazione del tecnico comunale del 22.08.2013 prot.6083/urb.

VISTA la perizia giurata Cron.n.799/2013 resa ai sensi dell'art.3, comma 2, della L.R. 17/94, e la dichiarazione sostitutiva del parere igienico sanitario a firma dell'Ing.G.Ciaccio, rilasciata in data 12.07.2013;

VISTE le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e idrico rese dalla ditta Rizzuti Francesco Pellegrino, in data 09.07.2013;

VISTA la dichiarazione antimafia, ai sensi dell'art.10 sexies della legge 31.05.1965 n.575 ed in applicazione della L.R. 17/94;

VISTO l'art. 51 della Legge 08/06/1990 n° 142 come modificato dall'art. 6 della Legge n.127/97;

VISTO l'art. 2 della L.R. n. 23 del 07/09/1998;

VISTI gli Artt. 221 e 226 del T.U. delle Leggi Sanitarie sopracitate;

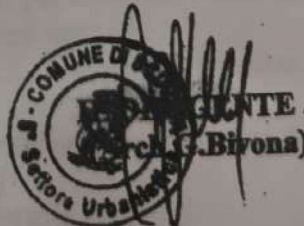
AUTORIZZA

L'abitabilità delle unità immobiliari sopramenzionate, identificate al N.C.E.U al fg.88 part. 126 sub.9 e 11 (cat.A/2), siti a Sciacca in via Lioni n.13, di proprietà della Sig.ra [redacted] nata a Sciacca [redacted], per tutti gli effetti di legge.

Dalla residenza municipale il

04 SET. 2013

Il Tecnico Responsabile
(Arch. A. Ciaccio)





COMUNE DI SCIACCA

PROVINCIA DI AGRIGENTO C.A.P. 92019

AUT. N° 130 /2013

UFFICIO TECNICO IL DIRIGENTE

VISTA l'istanza prot.n. 19458 del 17/07/2013, avanzata dalla ditta proprietaria [redacted], nata a Sciacca l' [redacted] tendente ad ottenere il rilascio dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue provenienti dall'edificio sito in Sciacca, nella via dei Lioni n.13, identificato in catasto al fg.88, part.126 sub.9 e 11 (cat.A/2), , mediante impianto biologico, tipo fossa imhoff e condotta disperdente ;

VISTA la dichiarazione sostitutiva del parere igienico sanitario a firma del tecnico Ing. G.Ciaccio;

VISTO contratto prelievo reflui stipulato con ditta "F.lli Venezia. s.n.c."

VISTO l'art.51 della L. 08/06/1990 n° 142 come modificato dall'art. 6 della Legge n.127/97;

VISTO l'art.3 della l.r. n.17/94;

VISTO l'art. 2 della L.R. n. 23 del 07/09/1998;

A U T O R I Z Z A

Lo scarico delle acque reflue provenienti dall'edificio sito in Sciacca, nella via dei Lioni n.13, identificato in catasto al F.M. 88, part.lla 126 sub.9 e 11 (Cat.A/2), mediante impianto biologico, tipo imhoff e condotta disperdente, conforme al progetto, a condizione che:

- Venga esibita, su apposita richiesta, la documentazione attestante l'avvenuto conferimento dei reflui civili prodotti nel fabbricato mediante ditta autorizzata al trasporto e smaltimento, secondo le modalità prescritte dalle vigenti norme di legge;
- Venga tenuto un registro di carico e scarico, regolarmente vidimato, dove dovranno essere annotate le quantità dei reflui, l'ora ed il giorno delle singole operazioni di prelievo, trasporto e conferimento nel depuratore autorizzato, nel rispetto delle modalità prescritte dalle vigenti norme di legge;
- Il veicolo deve avere le caratteristiche di cui all'art. 36 della L.R. 27/86;
- non vengano superati i limiti di ammissibilità ad insediamento civili imposti dalla tab. 8, L.R. 27/86;
- venga richiesta nuova autorizzazione allo scarico per ogni diversa destinazione, in caso di ampliamento e/o ristrutturazione e/o trasferimento dello stesso, nonché ogni eventuale trasferimento della gestione e/o proprietà;
- venga notificata al Comune ogni variazione che comporti una modifica quantitativa e qualitativa delle acque reflue;
- il contratto con la ditta incaricata deve essere rinnovato ogni anno;
- I pozzetti di controllo finale siano sempre accessibili per eventuali controlli da parte delle autorità competenti e che non avvenga nessuna dispersione nel terreno.

Sono fatti salvi gli obblighi e i vincoli derivanti dalla L.R. 27/86 e da ogni altra disposizione di legge, senza pregiudizio di eventuali diritti di terzi.

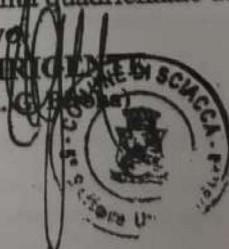
La presente autorizzazione allo scarico ha validità quadriennale dal momento del rilascio e un anno prima della scadenza dovrà esserne richiesto il rinnovo.

Sciacca li

04 SET. 2013

IL DIRIGENTE

(Arch. G. [redacted])



Prat. 759/S/86
Conc.San. 1774/2003



PROT. N. 302

COMUNE DI SCIACCA
PROVINCIA DI AGRIGENTO

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza prot. 19458 del 17.07.2013 con la quale la Sig.ra [redacted] nata a Sciacca l' [redacted], nella qualità di proprietaria, chiede l'autorizzazione di abitabilità delle unità immobiliari identificate al N.C.E.U al fg.88, part. 126 sub. 9 e 11 (cat.A/2), siti a Sciacca in via Lioni n.13;

VISTA la concessione edilizia in sanatoria n.1774 del 27.03.2003;

VISTA l'autorizzazione n.189/2013 relativa alla costituzione di due separate porzioni della originaria part.126 sub.5 /cat.A/7), trasformandola in (cat.A/2-sub.9 e 11) come da nuova visura catastale;

VISTA la relazione del tecnico comunale del 22.08.2013 prot.6083/urb.

VISTA la perizia giurata Cron.n.799/2013 resa ai sensi dell'art.3, comma 2,della L.R. 17/94, e la dichiarazione sostitutiva del parere igienico sanitario a firma dell'Ing.G.Ciaccio, rilasciata in data 12.07.2013;

VISTE le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e idrico rese dalla ditta Rizzuti Francesco Pellegrino, in data 09.07.2013;

VISTA la dichiarazione antimafia, ai sensi dell'art.10 sexies della legge 31.05.1965 n.575 ed in applicazione della L.R. 17/94;

VISTO l'art. 51della Legge 08/06/1990 n° 142 come modificato dall'art. 6 della Legge n.127/97;

VISTO l'art. 2 della L.R. n. 23 del 07/09/1998;

VISTI gli Artt. 221 e 226 del T.U. delle Leggi Sanitarie sopracitate;

AUTORIZZA

L'abitabilità delle unità immobiliari sopramenzionate, identificate al N.C.E.U al fg.88 part. 126 sub.9 e 11 (cat.A/2), siti a Sciacca in via Lioni n.13, di proprietà della Sig.ra [redacted] nata a Sciacca l' [redacted], per tutti gli effetti di legge.

Dalla residenza municipale li 04 SET. 2013

Il Tecnico Responsabile
(Arch. A. Ciaccio)



Prot. 759/S/86
Conc. San. 1774/2003



PROT. N. 123

COMUNE DI SCIACCA
PROVINCIA DI AGRIGENTO

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza prot. 30874 del 06.11.2013 con la quale la Sig.ra [redacted] nata a Sciacca l' [redacted] nella qualità di proprietaria, chiede l'autorizzazione di abitabilità delle unità immobiliari identificate al N.C.E.U al fg.88, part. 126 subb. 15 e 18 (ex subb.9 e 11)(cat.A/2), siti a Sciacca in via Lioni n.13;

VISTA la concessione edilizia in sanatoria n.1774 del 27.03.2003;

VISTA l'autorizzazione n.189/2013 relativa alla costituzione di due separate porzioni della originaria part.126 sub.5 (cat.A/7), trasformandola in (cat.A/2-sub.9 e 11);

VISTA la concessione edilizia n.336/2013 relativa al recupero volumetrico ai fini abitativi del locale tecnologico riguardante l'unità immobiliare di piano terra;

VISTA la nuova visura catastale;

VISTA la relazione del tecnico comunale del 06.12.2013, prot.9113/urb.

VISTA la perizia giurata Cron.n.1203/2013 resa ai sensi dell'art.3, comma 2, della L.R. 17/94, e la dichiarazione sostitutiva del parere igienico sanitario a firma dell'Ing.G.Ciaccio, rilasciata in data 04.10.2013;

VISTE le dichiarazioni di conformità dell'impianto idrico ed elettrico rese rispettivamente dalla ditta Rizzuti Francesco Pellegrino e dalla ditta Raso Impianti;

VISTA la dichiarazione antimafia, ai sensi dell'art.10 sexies della legge 31.05.1965 n.575 ed in applicazione della L.R. 17/94;

VISTO l'art. 51 della Legge 08/06/1990 n° 142 come modificato dall'art. 6 della Legge n.127/97;

VISTO l'art. 2 della L.R. n. 23 del 07/09/1998;

VISTI gli Artt. 221 e 226 del T.U. delle Leggi Sanitarie sopracitate;

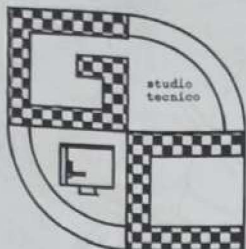
AUTORIZZA

L'abitabilità delle unità immobiliari sopramenzionate, identificate al N.C.E.U al fg.88 part. 126 sub.15(ex sub.9) e sub.18 (ex sub.11)-(cat.A/2), siti a Sciacca in via Lioni n.13, di proprietà della Sig.ra [redacted] nata a Sciacca l' [redacted], per tutti gli effetti di legge.

Dalla residenza municipale li 13 DIC. 2013

Il Tecnico Responsabile
(Arch. A. Ciaccio)





Ing. Giuseppe Ciaccio
via Modigliani, 60/B
92019 Sciacca (AG).

COMUNE DI SCIACCA

RECUPERO AI FINI ABITATIVI DI UN LOCALE IMPIANTI
TECNOLOGICI A VANO CUCINA E ACCORPAMENTO DELLO
STESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE DI PIANO TERRA-
-SEMINTERRATO, IN UN FABBRICATO PER CIVILE
ABITAZIONE, SITO IN SCIACCA, VIA LIONI, N° 13.

F.M. n° 88, part. 126 sub. 9

DITTA:

COMUNE DI SCIACCA
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
E DELL'AMBITO URBANO

Si attesta che la presente tavola
costituisce allegato alla pratica n°

N. 17073 del 2013

Il Resp. del Procedimento

IL DIR.



ELABORATI:

ELABORTI PLANIMETRICI
RILIEVO ARCHITETTONICO
(STATO ATTUALE E FUTURO)

Tav.

DATA: 20/06/2013

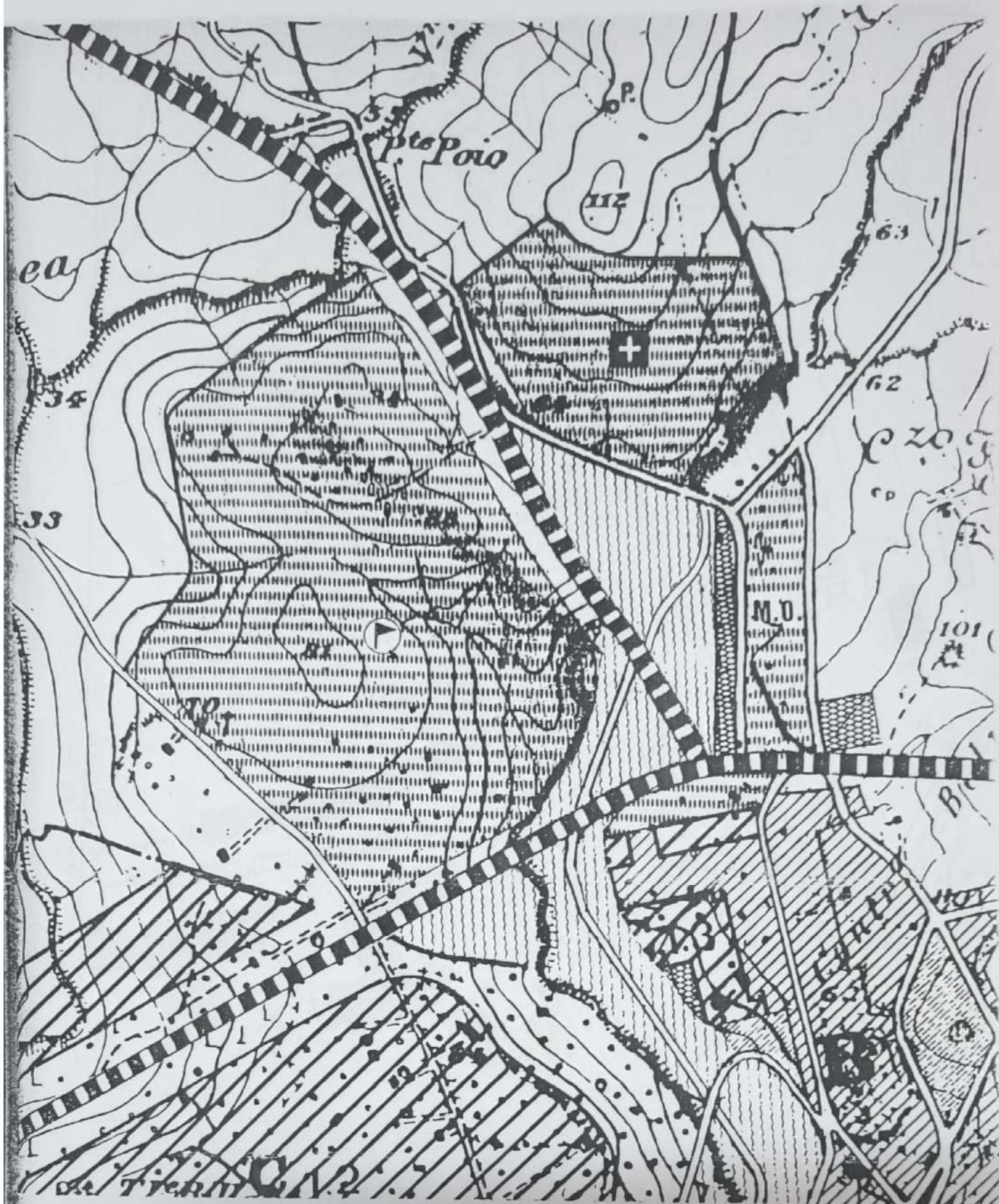
IL TECNICO

Ing. Giuseppe Ciaccio
Dott. Ing.
Giuseppe Ciaccio

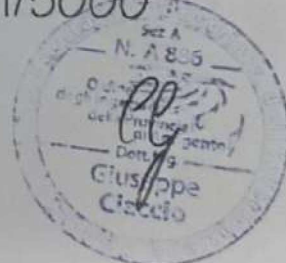


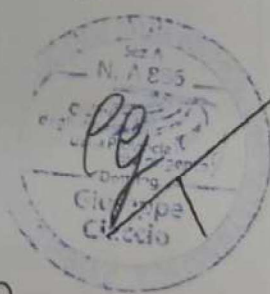
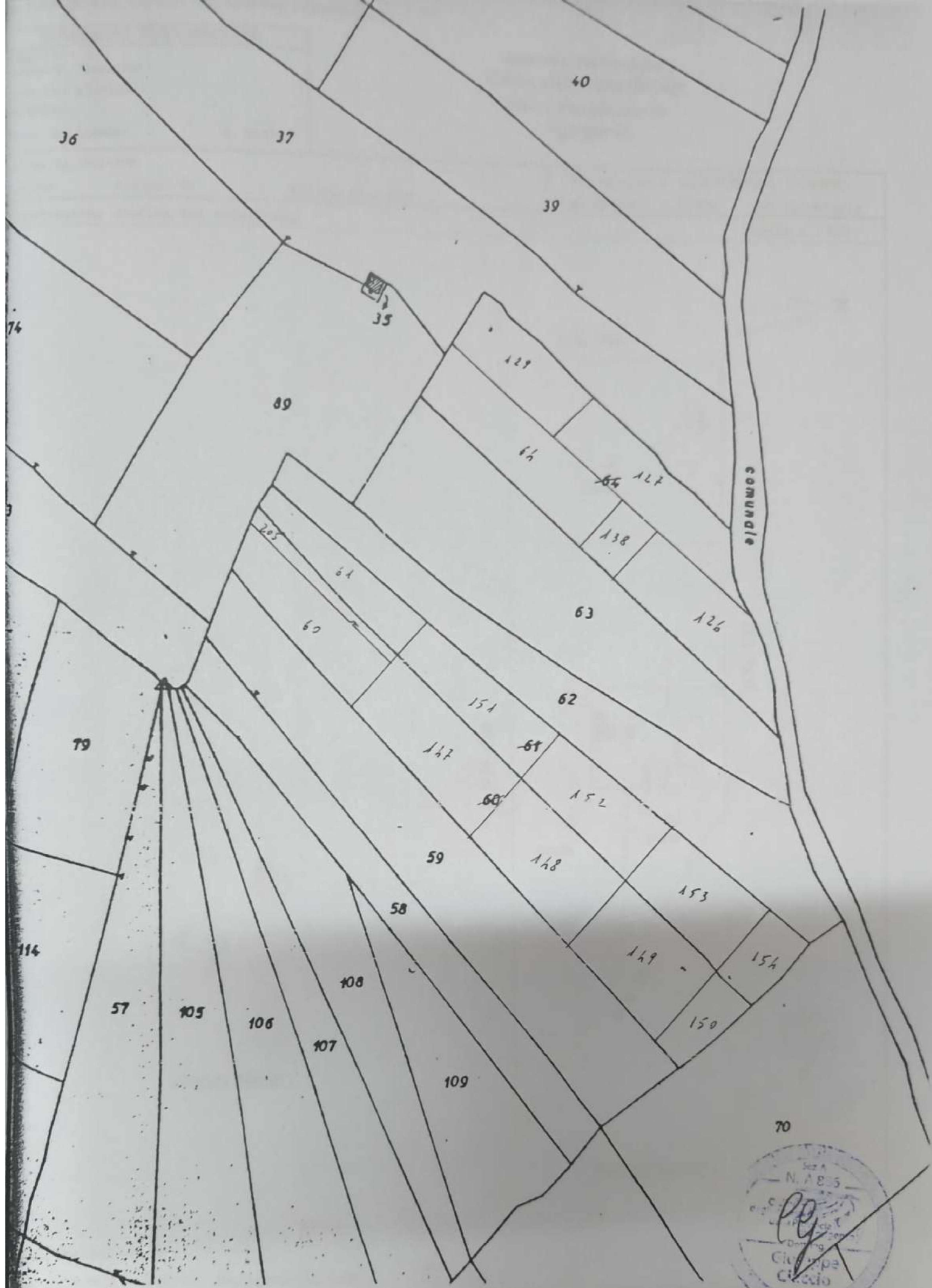
STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO

scala: 1/10000

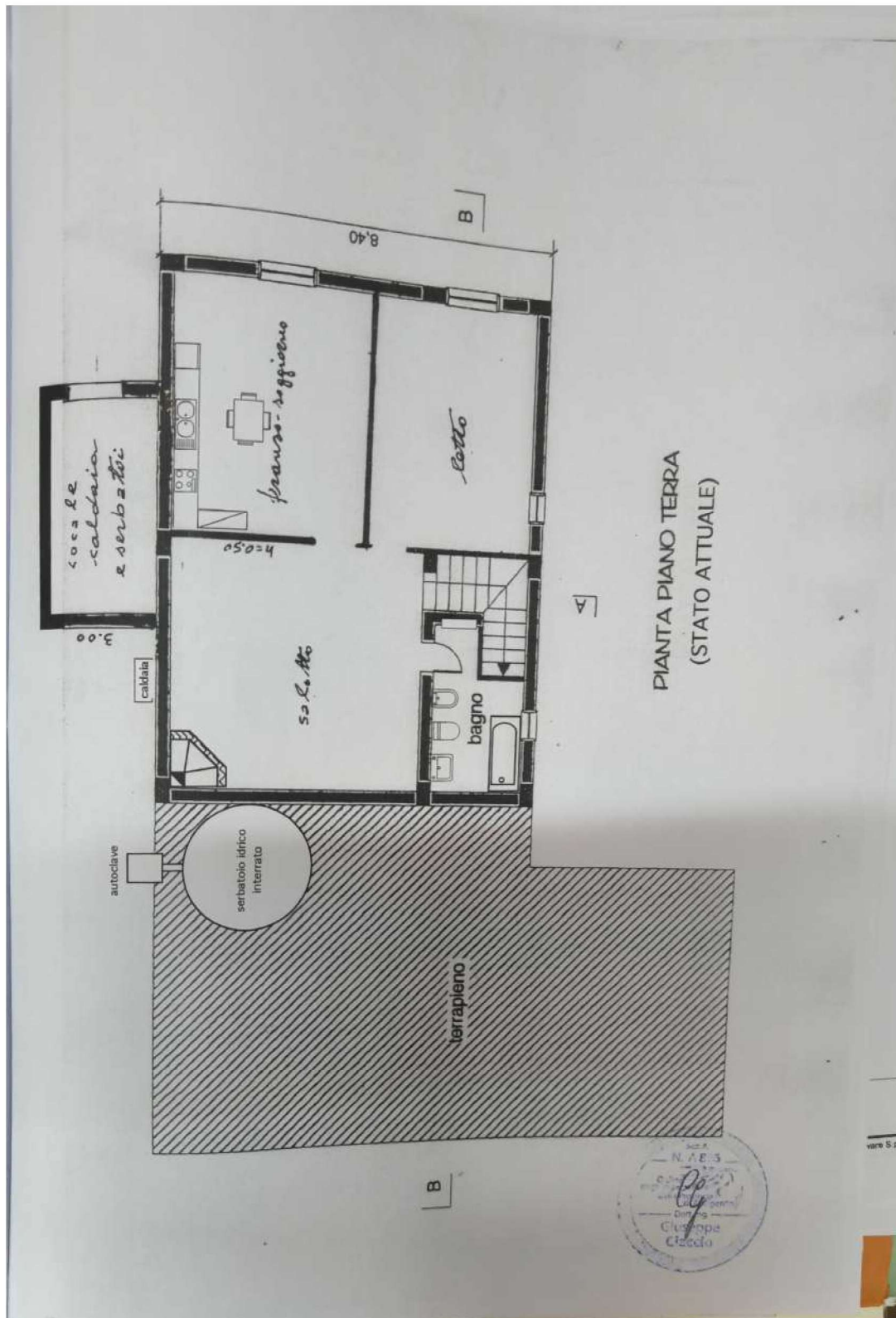


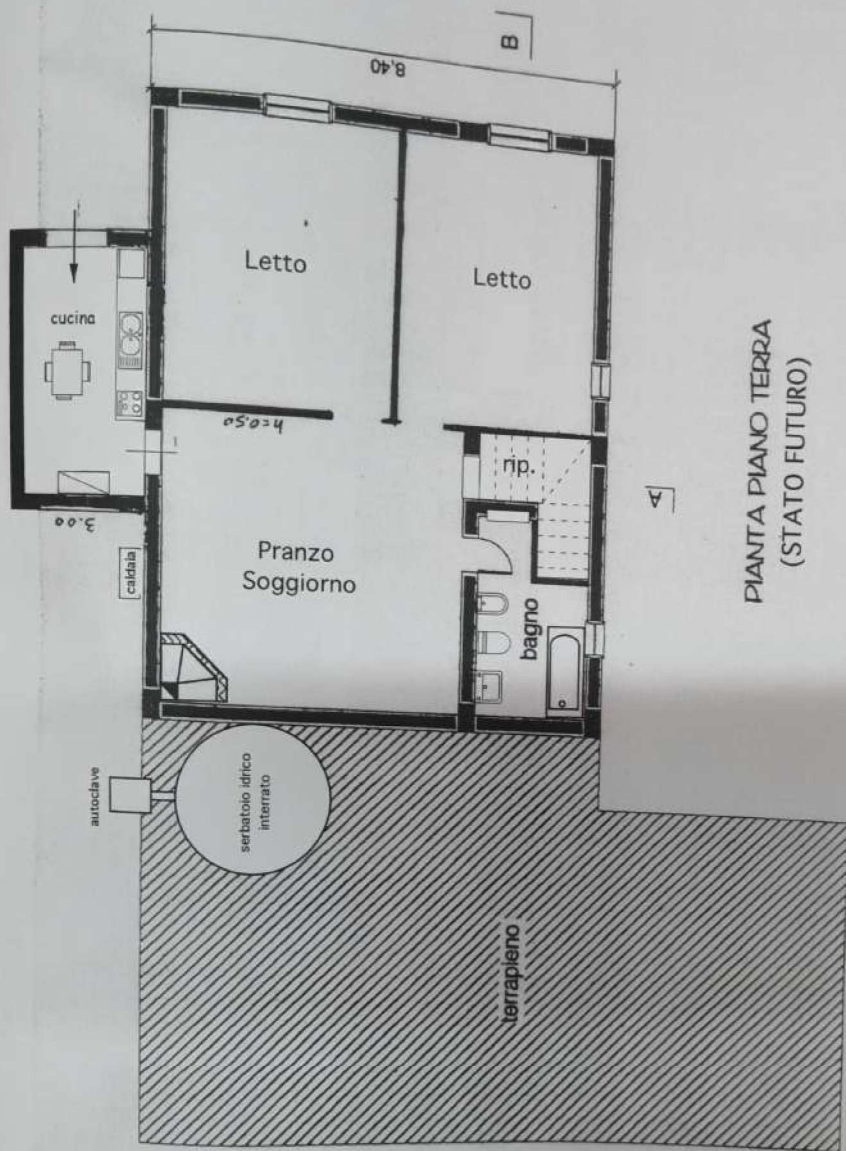
STRALCIO DELLO STRUMENTO URBANISTICO 1/5000





PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1/2000





PIANTA PIANO TERRA
(STATO FUTURO)



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Genuardi Vincenzo
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Agrigento

N. 2169

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Agrigento

Comune di Sciacca

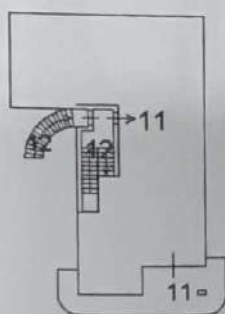
Sezione: Foglio: 88

Particella: 126

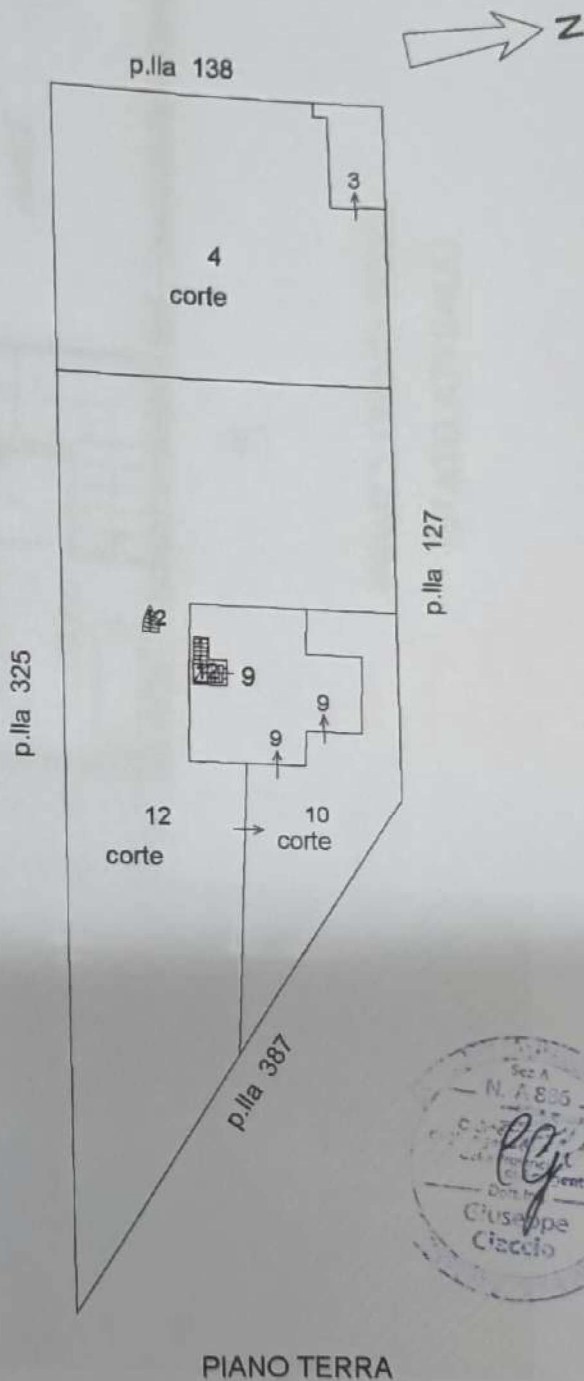
Dimostrazione grafica dei subalterni

Protocollo n. AG0094950 del 17/06/2013
Tipo Mappale n. 86384 del 31/05/2013

Scala 1 : 500

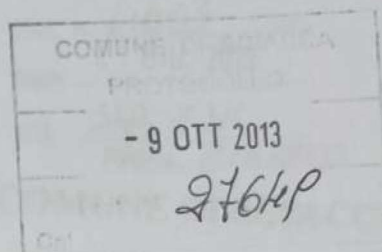


PIANO PRIMO



PIANO TERRA

Prot. N. 2221
Data 09 OTT. 2013
Off. [redacted]



AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI SCIACCA

Oggetto: COMUNICAZIONE FINE LAVORI
relativa alla Concessione Edilizia Comunale: Prot. n° 336 del 02/10/2013,
ai sensi dell'art. 18 L.R. 4/2003.

RECUPERO AI FINI ABITATIVI DI UN LOCALE IMPIANTI TECNOLOGICI A VANO CUCINA E
ACCORPAMENTO DELLO STESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE DI PIANO TERRA-SEMINTERRATO IN
UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, SITO IN SCIACCA, NELLA VIA LIONI, N° 13.
FM. 88, PART. 126 SUB. 9.

Ditta [redacted]

La sottoscritta [redacted], nata a Sciacca il [redacted], cod. fisc.: [redacted]
[redacted] nella qualità di proprietaria dell'unità immobiliare a piano terra-seminterrato di un
fabbricato per civile abitazione, composto da due piani fuori terra, sito in Sciacca, nella via Lioni,
n° 13, ove la stessa risiede assieme al proprio nucleo familiare, con la presente,

COMUNICA

che in data **07/10/2013 sono stati ultimati i lavori**, di cui alla Concessione Edilizia
Comunale: Prot. n° 336 del 02/10/2013, rilasciata ai sensi dell'art. 18 L.R. 4/2003, relativi al
recupero ai fini abitativi di un locale impianti tecnologici da destinare a vano cucina e
accorpamento dello stesso all'unità immobiliare di piano terra-seminterrato del fabbricato, ove la
stessa risiede, sito in Sciacca, nella via Lioni, n° 13, descritto in catasto al **FM. 88, PART. 126
SUB. 9.**

I Lavori edili, sono stati realizzati dall'impresa Edile: **SANTANGELO CLAUDIO**, con sede
legale in Sciacca, via Frà Calogero Liotta, n° 2, P. IVA: 02507700843.

Con Osservanza

Sciacca, li 08/10/2013.

La Committente
[redacted]

Pe. SANATORI A
N. 1774

AL SINDACO DEL COMUNE DI SCIACCA

OGGETTO: Recupero ai fini abitativi di un locale impianti tecnologici a vano cucina e accorpamento dello stesso all'unità immobiliare di piano terra-seminterrato, in un fabbricato per civile abitazione, sito in Sciacca, via Lioni, n° 13, F.M. n° 88, part. 126 sub. 9, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 16 Aprile 2003 n° 4 e della Legge 22/12/2005 n° 19.

Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n° 1774 del 27/03/2003
Autorizzazione Comunale per il frazionamento in due separate porzioni:
N° 189/13 del 25/03/2013.

La sottoscritta [redacted], nata a Sciacca [redacted], cod. fisc.: [redacted], ed ivi residente in **via Lioni, n° 13**, nella qualità proprietaria del fabbricato, ove la stessa risiede, composto da un piano terra-seminterrato e da un 1° piano, censita attualmente in catasto al **F.M. n° 88, part. 126, sub. 5**, realizzato con **Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n° 1774 del 27/03/2003** e titolare dell'**Autorizzazione Edilizia Comunale n° 189/13 del 25/03/2013**, relativa al frazionamento in due separate porzioni della suddetta unità immobiliare, a seguito del quale il **Piano terra** risulta censito al **F.M. 88 part. 126, sub. 9, Zc.2, Cat. A/2 classe 4 cons. 5 vani, Rendita 387,34**, mentre il **1° Piano** è stato censito al **F.M. 88 part. 126, sub. 11, Zc.2, Cat. A/2 classe 4 cons. 7,5 vani, Rendita 581,01**, con la presente, al fine di contenere il consumo di nuovo territorio, con la presente

CHIEDE

alla SS.VV., ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 16/04/2003 n° 4 e successiva Legge 22/12/2005 n° 19, il recupero ai fini abitativi del locale impianti tecnologici, con annessione dello stesso all'unità immobiliare di piano terra censita in catasto al **F.M. 88, part. n° 126 sub. 9, Zc. 2, Cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, avente rendita catastale € 387,34**, il quale a seguito del recupero ai fini abitativi sarà censito al **F.M. 88, part. 126 sub. 13, Cat. A/2, classe 4, cons. 5 vani, con Rendita Catastale € 387,34**. Pertanto tenuto conto che a seguito del recupero abitativo del locale impianti tecnologici, la rendita catastale dell'unità abitativa di piano terra è rimasta invariata, il Versamento su C.C. Postale, intestato al Banco di Sicilia S.p.a. - Cassiere Regione Siciliana, pari al 20% dell'incremento del valore catastale dell'unità immobiliare, oggetto di recupero, non è dovuto. Alla presente si allega:

- Perizia giurata;
- Grafici Architettonici;
- Computo metrico Estimativo dei lavori da realizzare
- Copia Concessione edilizia in Sanatoria,
- Copia Modello D1 aggiornamento catastale,
- Visura catastale.

Sciacca, li

La Richiedente

[redacted]

COMUNE DI SCIACCA
PROVINCIA DI AGRIGENTO

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza prot. 30874 del 06.11.2013 con la quale la Sig.ra [redacted] nata a Sciacca l' [redacted] nella qualità di proprietaria, chiede l'autorizzazione di abitabilità delle unità immobiliari identificate al N.C.E.U al fg.88, part. 126 subb. 15 e 18 (ex subb.9 e 11)(cat.A/2), siti a Sciacca in via Lioni n.13;

VISTA la concessione edilizia in sanatoria n.1774 del 27.03.2003;

VISTA l'autorizzazione n.189/2013 relativa alla costituzione di due separate porzioni della originaria part.126 sub.5 (cat.A/7), trasformandola in (cat.A/2-sub.9 e 11);

VISTA la concessione edilizia n.336/2013 relativa al recupero volumetrico ai fini abitativi del locale tecnologico riguardante l'unità immobiliare di piano terra;

VISTA la nuova visura catastale;

VISTA la relazione del tecnico comunale del 06.12.2013, prot.9113/urb.

VISTA la perizia giurata Cron.n.1203/2013 resa ai sensi dell'art.3, comma 2, della L.R. 17/94, e la dichiarazione sostitutiva del parere igienico sanitario a firma dell'Ing.G.Ciaccio, rilasciata in data 04.10.2013;

VISTE le dichiarazioni di conformità dell'impianto idrico ed elettrico rese rispettivamente dalla ditta Rizzuti Francesco Pellegrino e dalla ditta Raso Impianti;

VISTA la dichiarazione antimafia, ai sensi dell'art.10 sexies della legge 31.05.1965 n.575 ed in applicazione della L.R. 17/94;

VISTO l'art. 51 della Legge 08/06/1990 n° 142 come modificato dall'art. 6 della Legge n.127/97;

VISTO l'art. 2 della L.R. n. 23 del 07/09/1998;

VISTI gli Artt. 221 e 226 del T.U. delle Leggi Sanitarie sopracitate;

AUTORIZZA

L'abitabilità delle unità immobiliari sopramenzionate, identificate al N.C.E.U al fg.88 part. 126 sub.15(ex sub.9) e sub.18 (ex sub.11)-(cat.A/2), siti a Sciacca in via Lioni n.13, di proprietà della Sig.ra [redacted] nata a Sciacca l' [redacted] per tutti gli effetti di legge.

13 DIC. 2013

Dalla residenza municipale li

Il Tecnico Responsabile
(Arch. A. Ciaccio)



CONSEGNA TO IL

- 3 OTT 2013

COMUNE DI SCIACCA
UFFICIO PROTOCOLLO

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI SCIACCA

Oggetto: COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI
relativa alla Concessione Edilizia Comunale: Prot. n° 336 del 02/10/2013,
ai sensi dell'art. 18 L.R. 4/2003.

RECUPERO AI FINI ABITATIVI DI UN LOCALE IMPIANTI TECNOLOGICI A VANO CUCINA E
ACCORPAMENTO DELLO STESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE DI PIANO TERRA-SEMITERRATO IN
UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, SITO IN SCIACCA, NELLA VIA LIONI, N° 13.
FM. 88, PART. 126 SUB. 9.

Ditta [REDACTED]

La sottoscritta [REDACTED], nata a Sciacca [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED]
[REDACTED] nella qualità di proprietaria e titolare della **Concessione Edilizia Comunale Prot. n° 336 del 02/10/2013**, relativa al recupero ai fini abitativi di un locale impianti tecnologici adiacente all'unità immobiliare di piano terra seminterrato censita in catasto al F.M. n° 88, part. 126, sub. 9, da destinare a vano cucina, e accorpamento dello stesso all'unità immobiliare di piano terra-seminterrato, in un fabbricato per civile abitazione, ove la stessa risiede, sito in Sciacca, nella via Lioni, n° 13, con la presente,

COMUNICA

che in data **04/10/2013 darà inizio ai relativi lavori.**

I Lavori edili, come da computo metrico allegato alla pratica di Concessione, saranno realizzati dall'impresa Edile: **SANTANGELO CLAUDIO**, con sede legale in Sciacca, via Frà Calogero Liotta, n° 2, P. IVA: 02507700843.

Tenuto conto della piccola entità degli inerti prodotti, pari a circa 0,60 mc., gli stessi saranno conferiti presso l'impianto SAM di contrada S. Maria, assieme al materiale di risulta prodotto in altro Cantiere Edile ancora in corso di via Al Porto n° 33, di cui la stessa impresa edile attualmente è titolare, giusto **Contratto n° 122/13 del 28/08/2013**, di cui si allega copia.

Alla presente si allega:

- Documento Unico Regolarità Contributiva, alla Ceama dell'impresa esecutrice dei lavori del 26/07/2013.
- Copia Contratto smaltimento reflui.

Sciacca, li 03/10/2013.

La Committente

[REDACTED]

CONSEGNATO IL

- 9 OTT 2013

COMUNE DI SCIACCA
UFFICIO PROTOCOLLO

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI SCIACCA

Oggetto: COMUNICAZIONE FINE LAVORI

relativa alla Concessione Edilizia Comunale: Prot. n° 336 del 02/10/2013,
ai sensi dell'art. 18 L.R. 4/2003.

**RECUPERO AI FINI ABITATIVI DI UN LOCALE IMPIANTI TECNOLOGICI A VANO CUCINA E
ACCORPAMENTO DELLO STESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE DI PIANO TERRA-SEMINTERRATO IN
UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, SITO IN SCIACCA, NELLA VIA LIONI, N° 13.
FM. 88, PART. 126 SUB. 9.**

Ditta [REDACTED]

La sottoscritta [REDACTED], nata a Sciacca il [REDACTED], cod. fisc.: [REDACTED]
[REDACTED], nella qualità di proprietaria dell'unità immobiliare a piano terra-seminterrato di un
fabbricato per civile abitazione, composto da due piani fuori terra, sito in Sciacca, nella via Lioni,
n° 13, ove la stessa risiede assieme al proprio nucleo familiare, con la presente,

COMUNICA

che in data **07/10/2013 sono stati ultimati i lavori**, di cui alla Concessione Edilizia
Comunale: Prot. n° 336 del 02/10/2013, rilasciata ai sensi dell'art. 18 L.R. 4/2003, relativi al
recupero ai fini abitativi di un locale impianti tecnologici da destinare a vano cucina e
accorpamento dello stesso all'unità immobiliare di piano terra-seminterrato del fabbricato, ove la
stessa risiede, sito in Sciacca, nella via Lioni, n° 13, descritto in catasto al **FM. 88, PART. 126
SUB. 9.**

I Lavori edili, sono stati realizzati dall'impresa Edile: **SANTANGELO CLAUDIO**, con sede
legale in Sciacca, via Frà Calogero Liotta, n° 2, P. IVA: 02507700843.

Con Osservanza

Sciacca, li 08/10/2013.

La Committente
[REDACTED]

DICHIARAZIONE DI MANCANZA DI PREGIUDIZIO STATICO

(ai sensi dell'art. 7 della L.R. 15/05/86 n°26)

Il sottoscritto Ing. GIUSEPPE CIACCIO, iscritto al n°886 dell'albo professionale degli ingegneri della provincia di Agrigento, con studio tecnico in Sciacca via Madonna della Rocca, n°41, in ottemperanza all'incarico conferitomi dalla signora [redacted] nata a Sciacca (AG) il 01/04/1986 ed ivi residente in via Lioni, n° 13, C.F.: GLL [redacted] nella qualità di proprietaria, di un fabbricato per civile abitazione, sito in Sciacca, nella C/da Tabasi, via Lioni, 13, fornito di regolare **Concessione Edilizia in Sanatoria: Prot. n° 1774 del 27/03/2003, composto da due distinte unità immobiliari, a piano terra-seminterrato e a 1° piano**, con soprastante terrazzo di copertura piano praticabile, iscritti rispettivamente all'Agenzia del Territorio di Agrigento al **F.M. n° 88 part. n° 126 sub. 15 (ex sub. 9) e sub. 18 (ex sub. 11)**, per la redazione della presente dichiarazione di mancanza di pregiudizio statico, relativa ai lavori edili eseguiti a seguito del rilascio delle seguenti Autorizzazioni, di cui ditta committente è titolare:

- **Autorizzazione alla costituzione di due separate porzioni n° 189/13 del 25/03/2013;**
 - **Autorizzazione di abitabilità: Prot. n° 302 del 04/09/2013;**
 - **Concessione per l'esecuzione lavori edili: Prot. n° 336 del 02/10/2013 per il recupero ai fini abitativi del locale impianti tecnologici all'unità immobiliare di piano terra-seminterrato;**
- con la presente,



TENUTO CONTO

- che come si evince dal **Certificato d'Idoneità Sismica** depositato all'Ufficio del Genio Civile di Agrigento con **Prot. N° 20046/97 del 22/01/1997 Pos. N° 10496**, a seguito del quale è stata rilasciata regolare **Concessione Edilizia in Sanatoria: Prot. n° 1774 del 27/03/2003**, l'intero edificio è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo di cemento armato composte da travi e pilastri opportunamente dimensionati ed armati, formanti telai piani, ortogonali fra loro;
 - che l'apertura del vano porta nella parete esterna a confine con il vano impianti tecnologici, oggi recuperato e accorpato all'unità immobiliare di piano terra seminterrato come vano cucina, è stato effettuato su un muro di tamponatura non portante dell'unità immobiliare di piano seminterrato;
- pertanto, sotto la propria responsabilità,

DICHIARA

Che i suddetti lavori edili, non pregiudicano ai fini statici, in alcun modo, la stabilità dell'intero edificio.

Tale giudizio, trova conferma anche nella totale mancanza di dissesti o lesioni nelle strutture portanti dell'edificio.

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Sciacca, li

Il sottoscritto





Allegato D

Atto di Compravendita



FILIPPO PALERMO
NOTAIO

Via G. Garibaldi
Cort. 37 int. 23
Menfi (AG)

Tel/Fax 0925/71122
fpalermo@notariato.it

Repertorio n.20142

Raccolta n. 11305

COMPRAVENDITA CON LE AGEVOLAZIONI FISCALI SULLA PRIMA CASA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno undici dicembre duemilaquattordici

11 dicembre 2014

In Menfi e nel mio studio alla via Garibaldi cort.37 n. 23.

Davanti a me dott. Filippo Palermo, notaio in Menfi, iscritto
nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Agrigento e
Siacca, assistito dai signori:

- [redacted], nato a Menfi il [redacted] ed ivi
residente in via [redacted];

- [redacted] nata a Menfi il [redacted] ed ivi resi-
dente in via [redacted];

quali testi idonei ed a me notaio personalmente noti.

sono presenti i signori:

- [redacted] nata a Sciacca il giorno [redacted]
residente a Sciacca in via Lioni n. 13, codice fiscale [redacted]

[redacted]

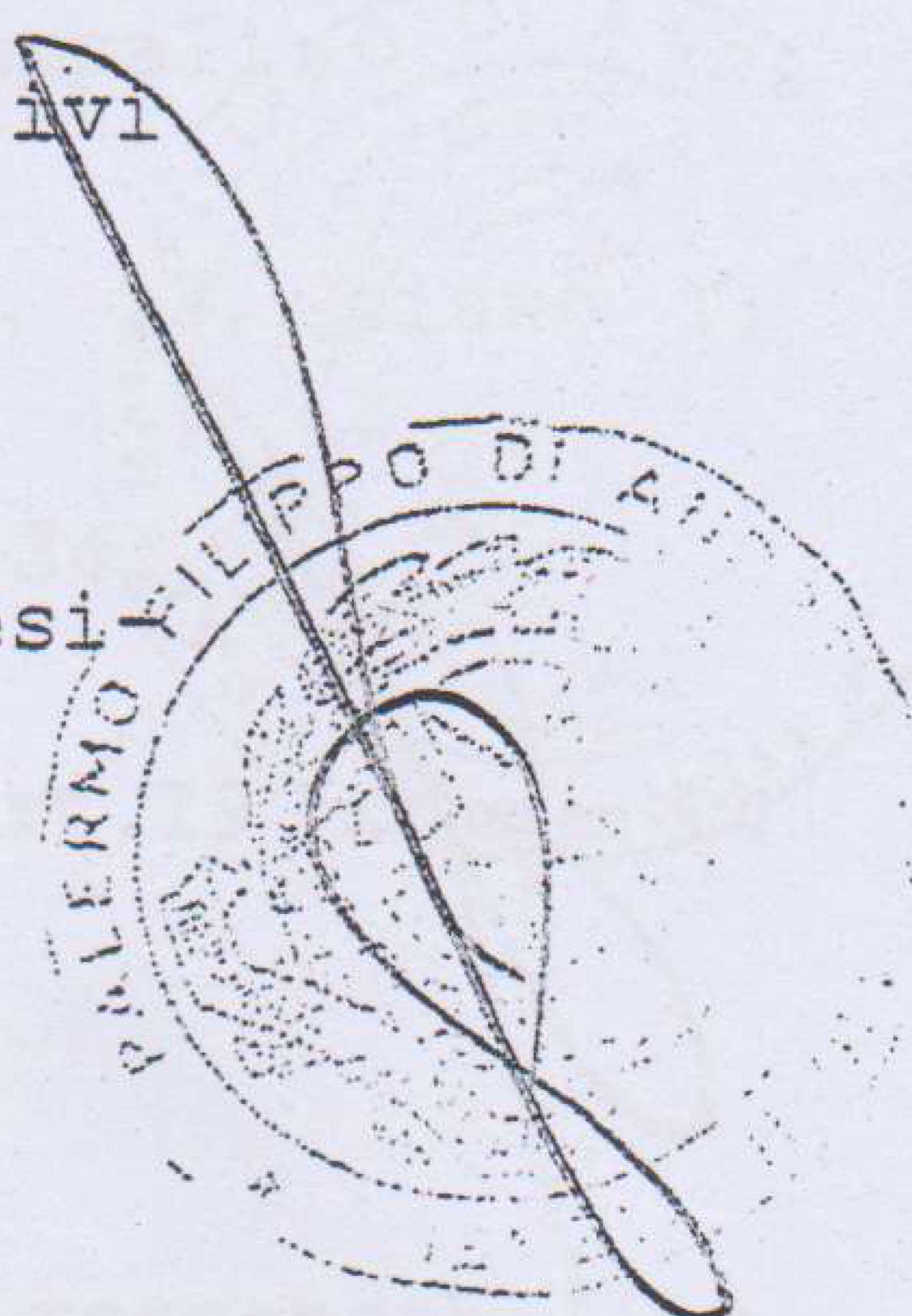
- coniugi: [redacted], nato a Sciacca il [redacted]
[redacted], codice fiscale [redacted] e [redacted]

[redacted], nata a Palermo il [redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted], entrambi residenti a Sciacca in [redacted]

[redacted]

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono
certo, convengono e stipulano quanto segue.



La signora [redacted] vende e trasferisce ai coniugi

[redacted], che in compra
accettano la piena proprietà del seguente immobile:

- casa per civile abitazione non avente caratteristiche di
lusso, sita in Sciacca alla via Lioni n. 13, posta a piano
terra e composta da cinque vani catastali, con la corte di
pertinenza esclusiva;

il tutto confina con: la strada, l'appartamento di primo pia-
no, corte pertinenziale limitrofa;

il tutto è censito nel N.C.E.U. al foglio 88, mappali:

- 126 sub/15 e sub/16 (graffati), via Lioni n. 13, piano T,
Z.C. 2, Categ A/2, classe 4, vani 5, R.C.E. 387,34.

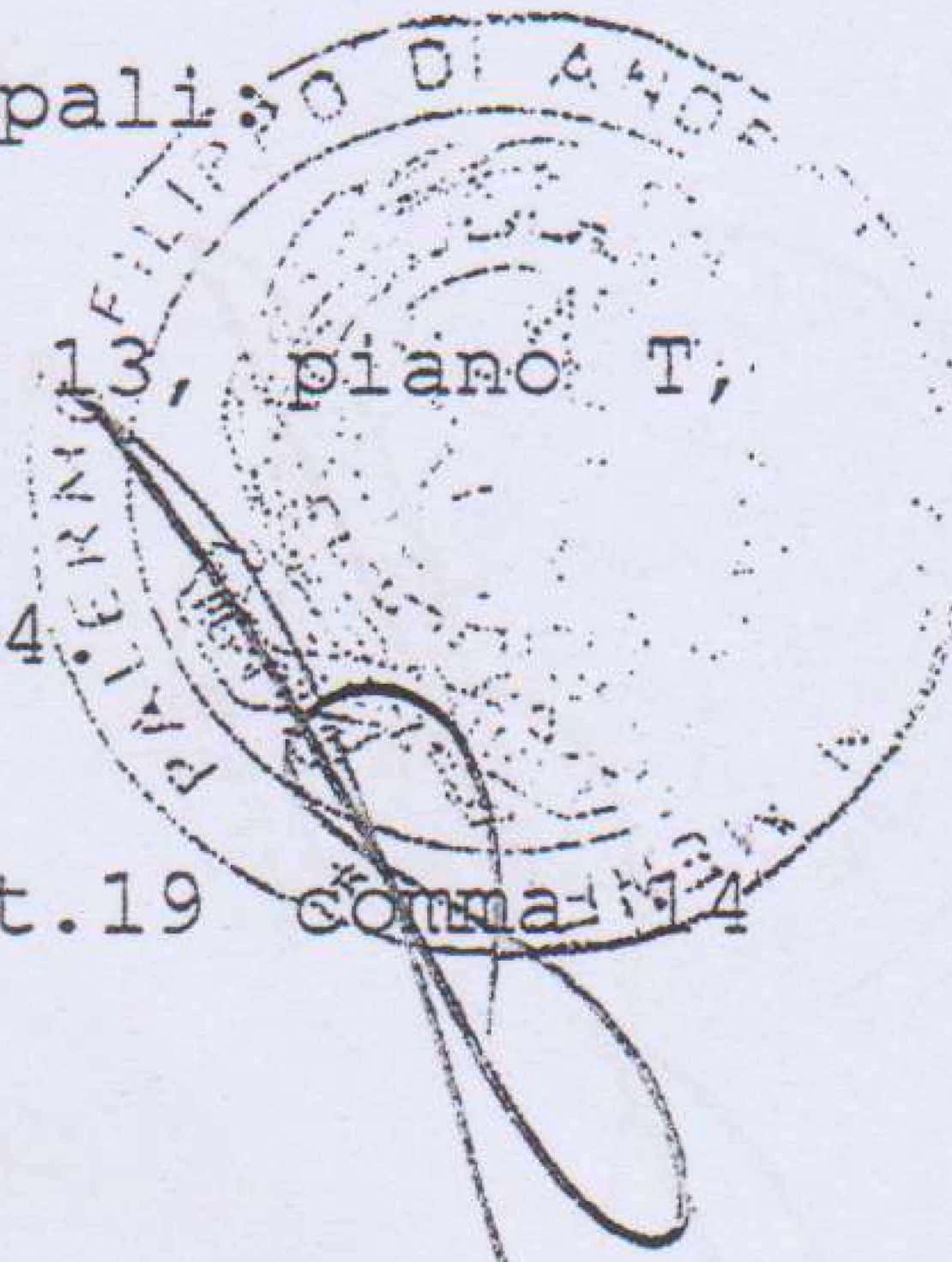
Con riferimento alle disposizioni di cui all'art.19 comma 14
del D.L. 78/2010 convertito in legge:

1)- la parte venditrice assumendosene la piena responsabilità
dichiara:

1.1)- che i dati catastali come sopra riportati si riferisco-
no ad immobile le cui planimetrie sono state a suo tempo de-
positate in catasto;

1.2)- che sia i detti dati catastali, sia le planimetrie ca-
tastali di riferimento sono conformi allo stato di fatto del-
l'immobile oggetto della presente compravendita.

Quanto venduto si trasferisce nello stato di fatto e di di-
ritto in cui si trova con le pertinenze e le dipendenze, le
parti comuni come per legge, le servitù attive e quelle pas-



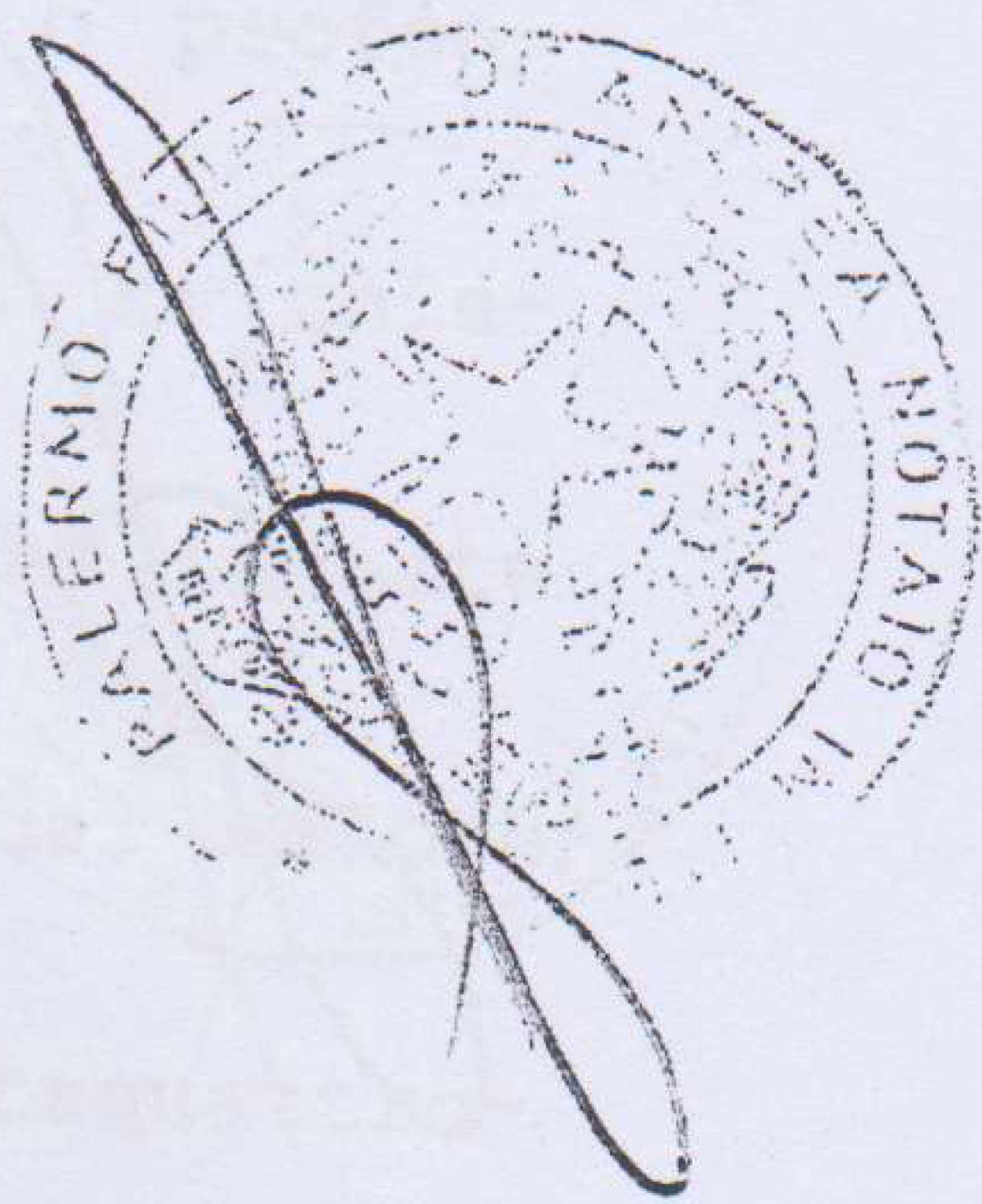
sive se trascritte o apparenti, e con i pesi ed i diritti tutti ad esso inerenti.

Proprietà, possesso e materiale godimento si trasferiscono da oggi alla parte acquirente con ogni effetto utile od oneroso. Dichiaro e garentisce la parte venditrice, che quanto venduto è di sua esclusiva proprietà e disponibilità, libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e vincoli pregiudizievoli, e diritti di terzi, ed alla medesima pervenuto per costruzione diretta effettuata a propria cura e spese sul terreno acquistato con atto ricevuto dal notaio Maria Grillo, già di Sciacca, del 12 febbraio 1972, rep.n. 48830, registrato a Sciacca il 22 febbraio 1972 al n. 416, trascritto ad Agrigento il 23 febbraio 1972 coi numeri 3624/3266.

Dichiarano le parti che il prezzo della vendita è stato convenuto a corpo tra le stesse in Euro Centodiecimila (Euro 110.000,00).

Le parti del presente atto, sotto la loro responsabilità, da me notaio previamente richiamate sulle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano ai sensi del D.P.R. 445/2000:

A)- che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto dalla parte acquirente per il tramite dell'assegno bancario n. 0018259511-10, tratto in data odierna dal proprio conto corrente bancario presso Banca Nuova S.p.A., filiale di Sciacca; all'uopo la parte venditrice rilasciando apposita



quietanza a saldo dichiara di rinunciare a qualsiasi eventuale ipoteca legale;

B)- che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt.1754 e seguenti del codice civile.

In deroga alla disciplina di cui all'art.43 del T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n. 131, trattandosi di cessione tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali avente ad oggetto immobile ad uso abitativo, si chiede che la base imponibile di quest'atto ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore catastale dell'immobile stesso, pari ad Euro quarantaquattromilasettecentotrentotto (Euro 44.738,00) indipendentemente dal prezzo come sopra pattuito.

La parte venditrice sotto la sua responsabilità, da me notaio previamente richiamata sulle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni mendaci, dichiara ai sensi del D.P.R. 445/2000 ed in osservanza al disposto dell'art. 40 legge 28 febbraio 1985 n. 47, e successive modificazioni che le opere di costruzione del fabbricato oggetto del presente atto, sono state realizzate giusta concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Sciacca in data 27 marzo 2003 pratica n. 759/S/86 Concessione Sanatoria n. 1774/2003, successiva

autorizzazione per costituzione di due unità separate, rilasciata dal Comune di Sciacca in data 25 marzo 2013 autorizzazione n. 189/13 e successiva concessione edilizia rilasciata dallo stesso Comune di Sciacca in data 2 ottobre 2013 prot.n. 336 (Ist. 17073/2013 - Rif.Conc.San.1774/2003).

Dichiara altresì la parte venditrice che l'immobile oggetto del presente atto è stato dichiarato abitabile giusta autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Sciacca in data 13 dicembre 2013 prot.n. 423.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.13 del D.Lgs 3 marzo 2011 n.28 e successive modifiche ed integrazioni la parte acquirente da atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile di cui trattasi: inoltre si allega al presente atto segnato da lettera "A" il detto documento attestante la prestazione energetica redatto dal Tecnico abilitato Arch. Antonio Venezia di Sciacca in data 6 dicembre 2014.

Agli effetti dell'art. 2659 cod. civ., dichiarano le parti:

- [redacted] di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni ma che quanto venduto col presente atto costituisce un suo bene personale;
- i coniugi [redacted] di essere coniugati tra di loro in regime di comunione legale dei beni.

Le spese del presente e conseguenziali come per legge.

Alla presente vendita si applica il regime previsto dall'articolo 1, nota II bis della tariffa parte prima allegata al Testo Unico delle disposizioni sull'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n. 131, come modificata dall'articolo 3/131 della legge N. 549 del 28 dicembre 1995 giacchè essa ha per oggetto trasferimento da parte di soggetto che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione, di casa di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969; a tal fine la parte acquirente dichiara ai sensi del D.P.R. 445/2000 da me richiamata sulle conseguenze penali cui potrà andare incontro nel caso di dichiarazioni mendaci che:

- 1)- risiede nel Comune ove l'immobile in oggetto è ubicato;
- 2)- non è titolare esclusiva né in comunione legale con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è ubicato l'immobile in oggetto;
- 3)- non è titolare, neppure per quote né in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà di altra casa di abitazione su tutto il territorio nazionale acquistata dalla stessa parte acquirente con le agevolazioni disposte dal predetto articolo 3/131 della legge 549/95, ovvero da tutte le altre disposizioni da es-

so richiamate.

I comparenti esonerano me notaio dalla lettura dell'allegato
del quale dichiarano avere piena ed esatta conoscenza.

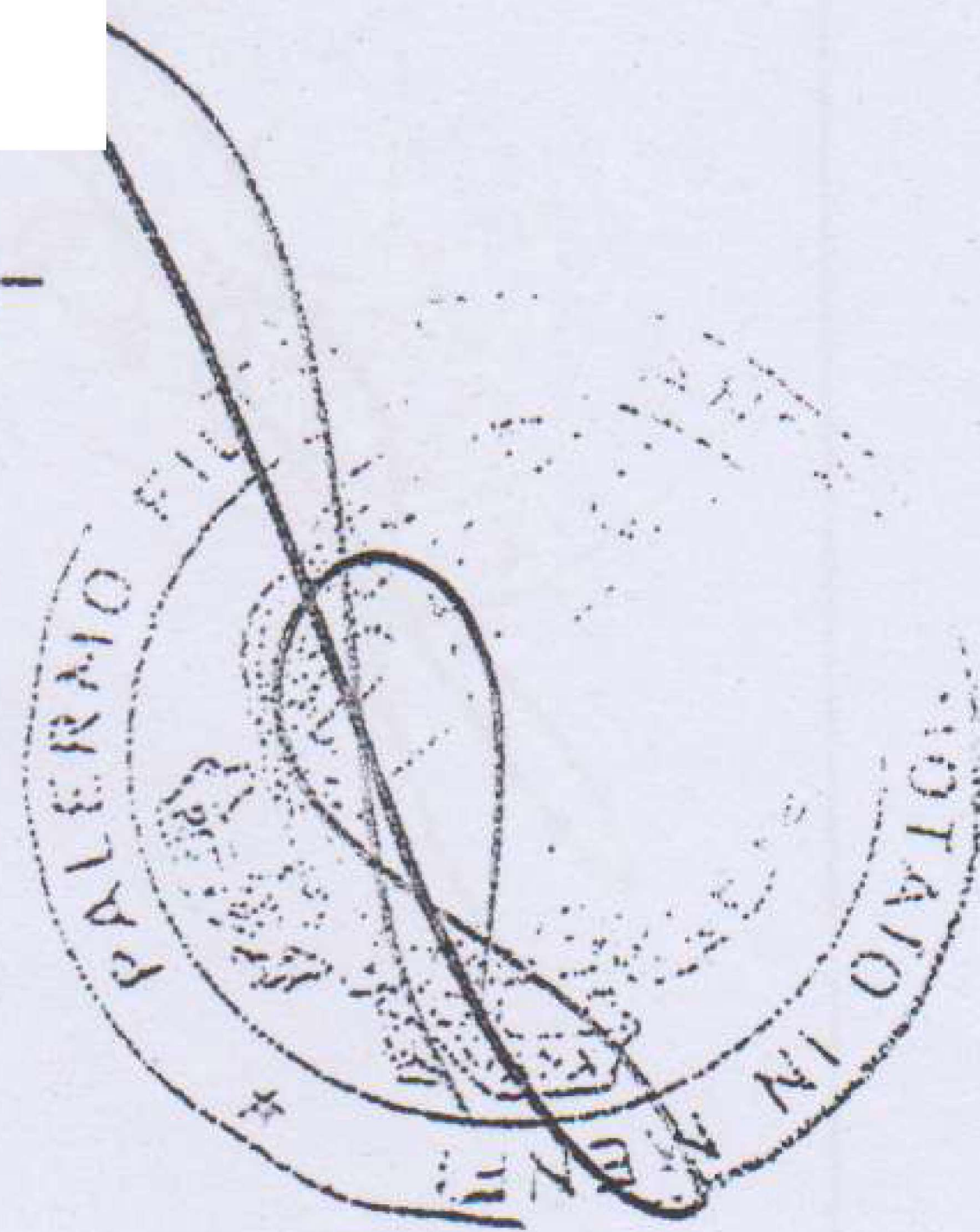
Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, che ho let-
to, alla presenza dei testimoni, ai comparenti che dichiarano
di approvarlo.

Scritto da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e da
me notaio su due fogli per sei pagine e quanto di questa.

Viene sottoscritto alle ore diciotto e minuti quindici (ore
18.15).

F.ti:

1 [redacted] teste- [redacted] teste-Filippo Pa-
lermo notaio.



Allegato A alla Rete 11305

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

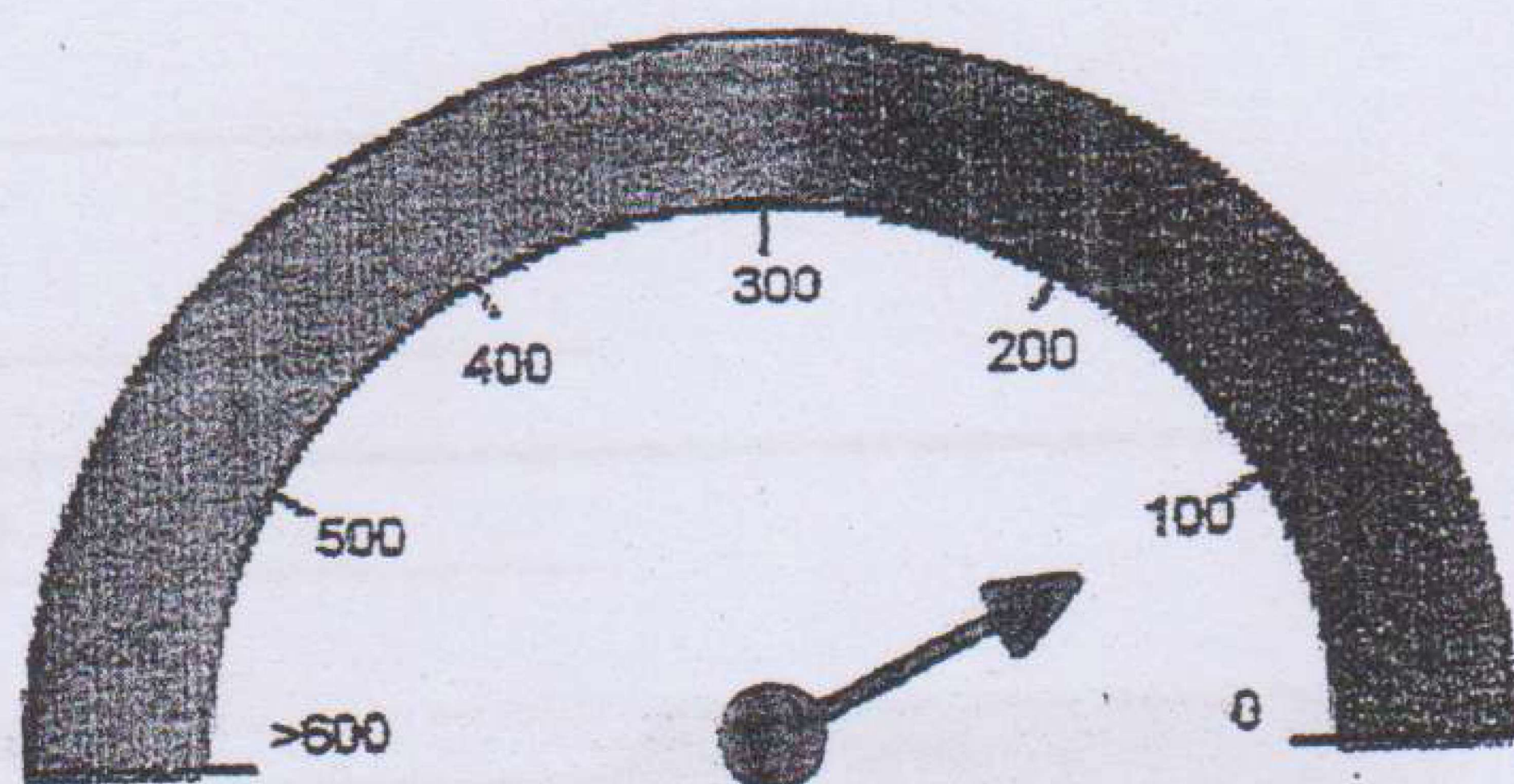
Codice certificato	061214	Validità	10 anni
Riferimenti catastali	F.M. 88 part. 126 sub 15		
Indirizzo edificio	Via Lioni, 13		
Nuova costruzione ☐	Passaggio di proprietà ☒	Riqualificazione energetica ☐	
Proprietà		Cod. Fisc.	

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **E**

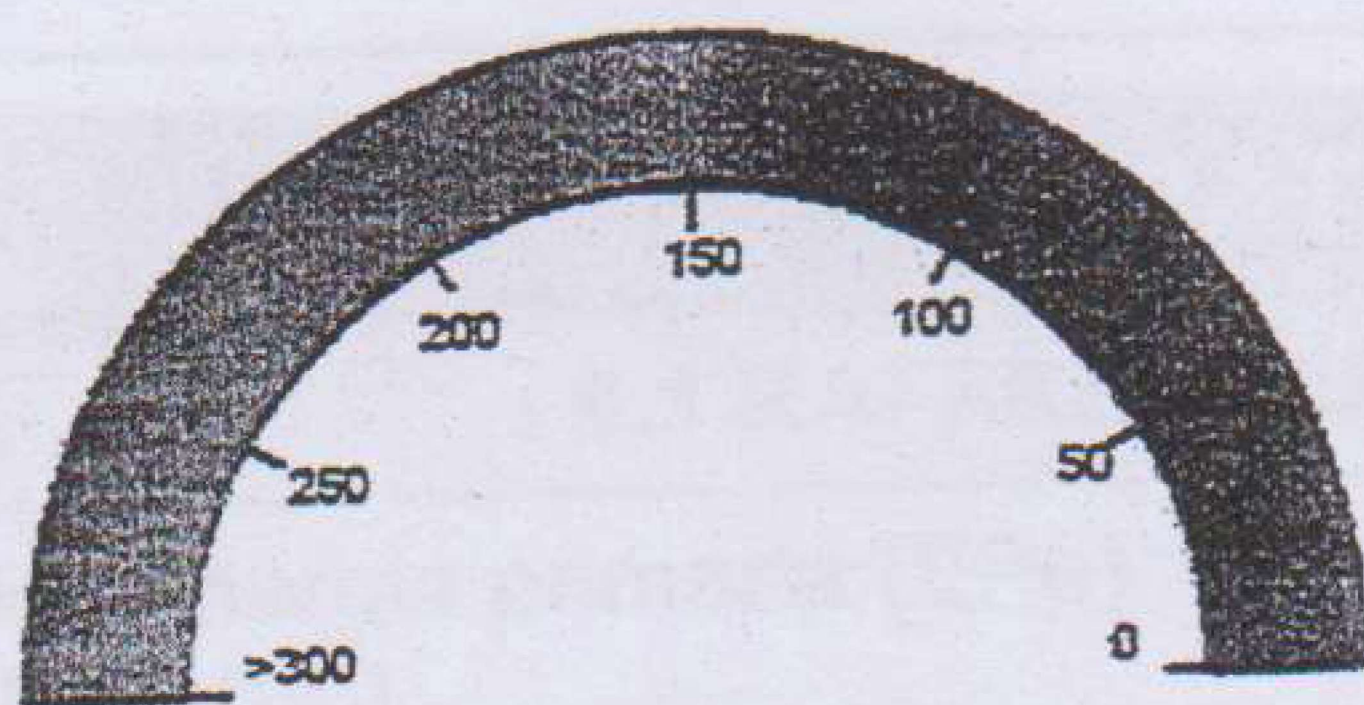
3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALI E PARZIALI

Emissioni di CO₂ [KgCO₂/(m²-a)] 8,792



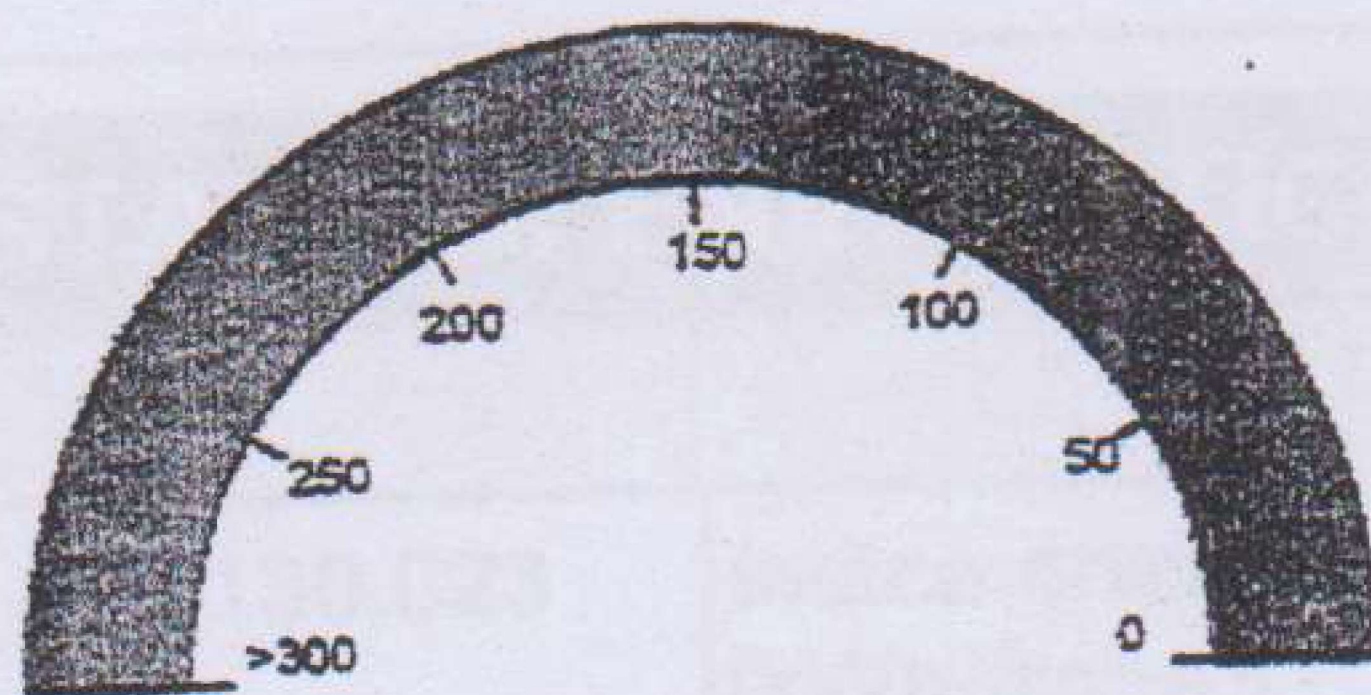
GLOBALE

88,048 kWh/(m²-a)



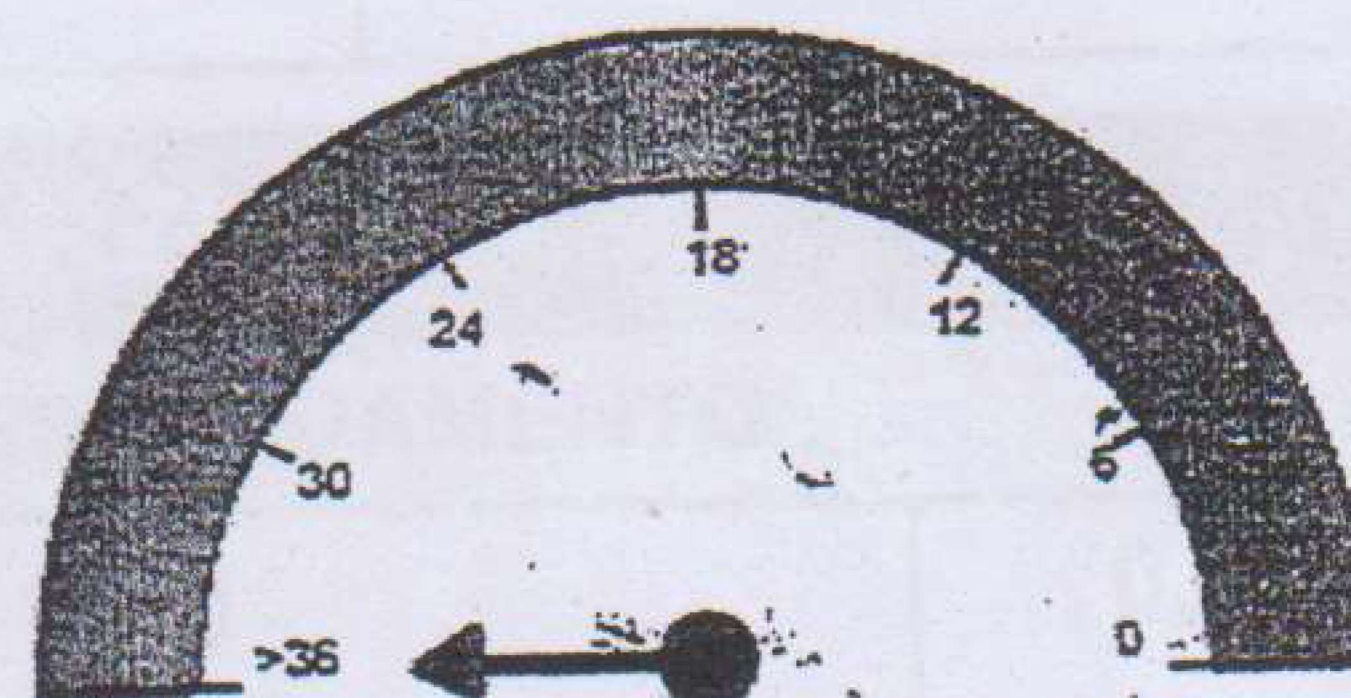
RAFFRESCAMENTO

kWh/(m²-a)



RISCALDAMENTO

kWh/(m²-a)



ACQUA CALDA

38,048 kWh/(m²-a)

▽ = LIMITE DI LEGGE

▽ = PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE

4. QUALITÀ INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I

II

III

IV

V

5. METODOLOGIE DI CALCOLO ADOTTATE

Metodo di calcolo da rilievo sull'edificio o standard

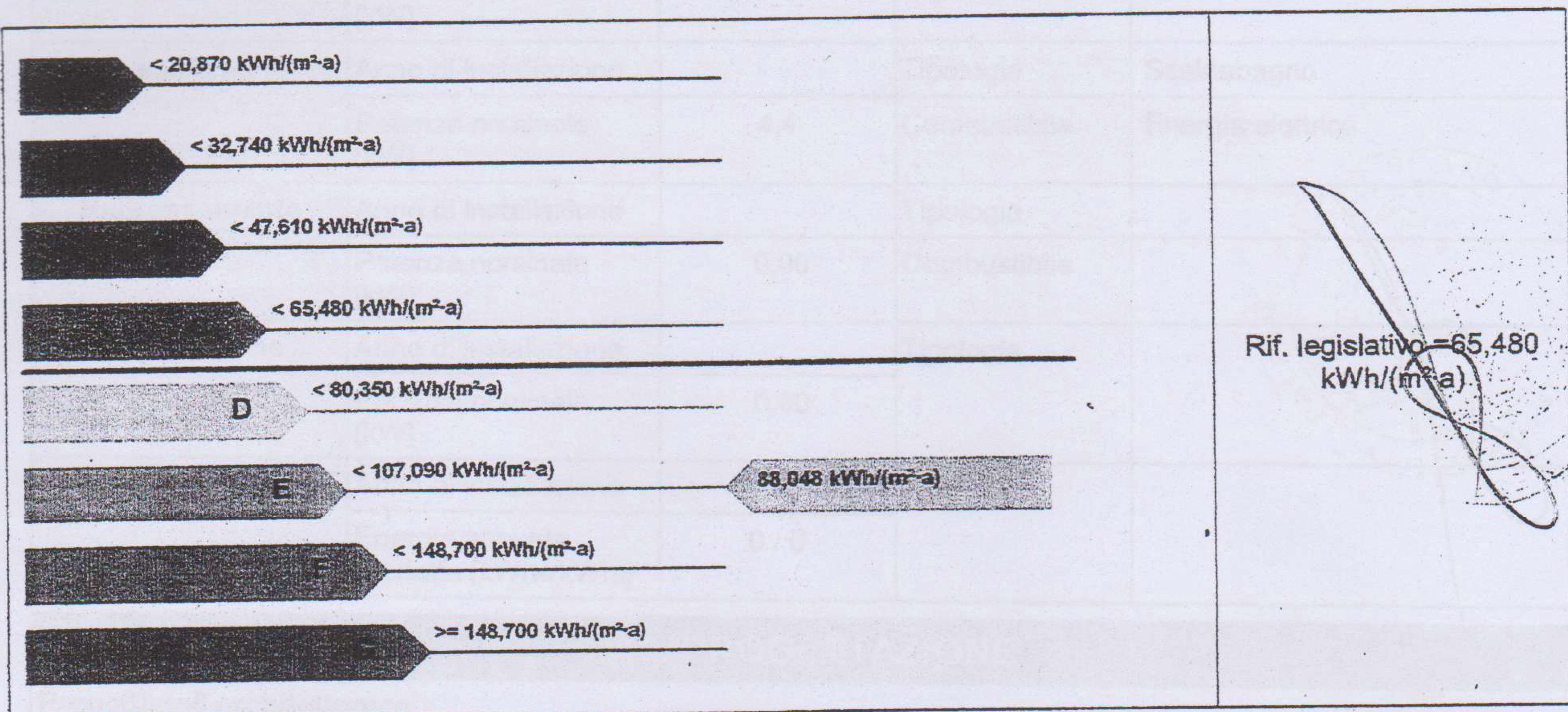
6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
1) Coibentazione superfici opache edifici residenziali	3489	6
2) Sostituzione di vetri semplice con doppi vetri	233	3
3) Sostituzione lampade ad incandescenza (GLS) con lampade a fluorescenza CFL	1600	1
4) Impiego impianti di riscaldamento efficienti	8150	3

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	80,000 kWh/(m ² ·a)	6 (<10 anni)
--------------------------------------	--------------------------------	--------------

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento ☐	Raffrescamento ☐	Acqua calda sanitaria ☒	Illuminazione ☐
--	--	---	---	--



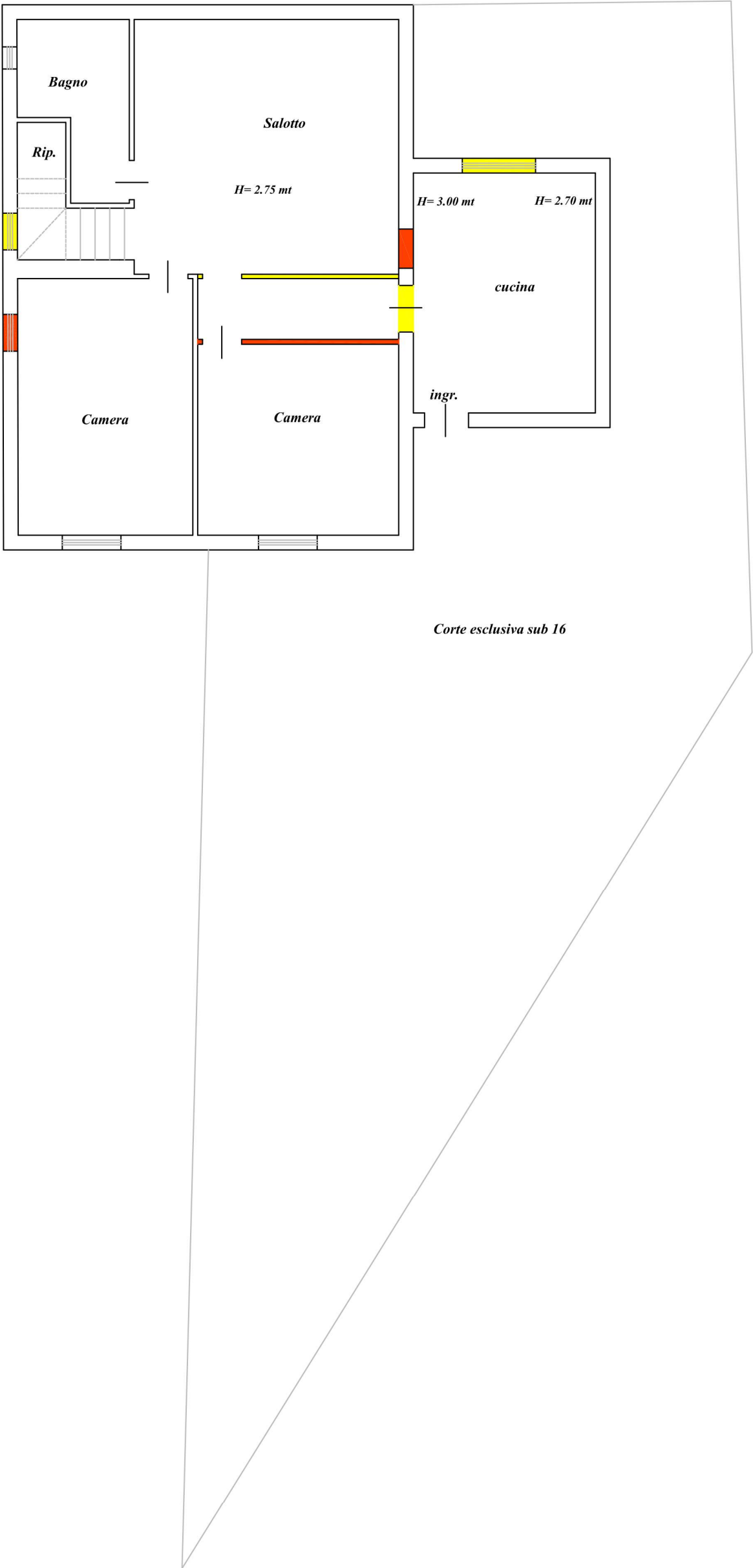
8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO	
Indice energia primaria (EPe) [kWh/(m ² ·a)]	130,023	Indice energia primaria (EPi) [kWh/(m ² ·a)]	0,115
Indice energia primaria limite di legge [kWh/(m ² ·a)]		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05) [kWh/(m ² ·a)]	47,480
Indice involucro (EPe,invol) [kWh/(m ² ·a)]	53,234	Indice involucro (EPi,invol) [kWh/(m ² ·a)]	74,969
Rendimento impianto [%]	40,94	Rendimento medio stagionale impianto (ηg) [%]	65063,69
Fonti rinnovabili [kWh/(m ² ·a)]		Fonti rinnovabili [kWh/(m ² ·a)]	0,000
8.3 ACQUA CALDA SANITARIA		8.4 ILLUMINAZIONE	
Indice energia primaria (EPacs) [kWh/(m ² ·a)]	88,048	Indice energia primaria (EPIII) [kWh/(m ² ·a)]	
		Indice en. primaria limite di legge [kWh/(m ² ·a)]	
Fonti rinnovabili [kWh/(m ² ·a)]	0,000	Fonti rinnovabili [kWh/(m ² ·a)]	

Allegato E

Rilievo Architettonico

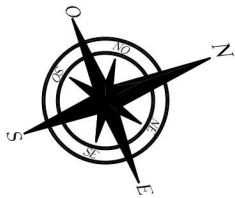
Comune di Sciacca (AG)
Abitazione civile (A/2) in Via Lioni n. 13
N.C.E.U. Fg.88 Part. 126 sub 15 graff. sub. 16



Legenda

Demolizione strutturale

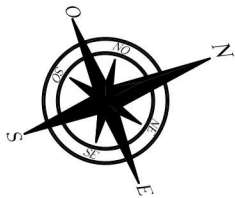
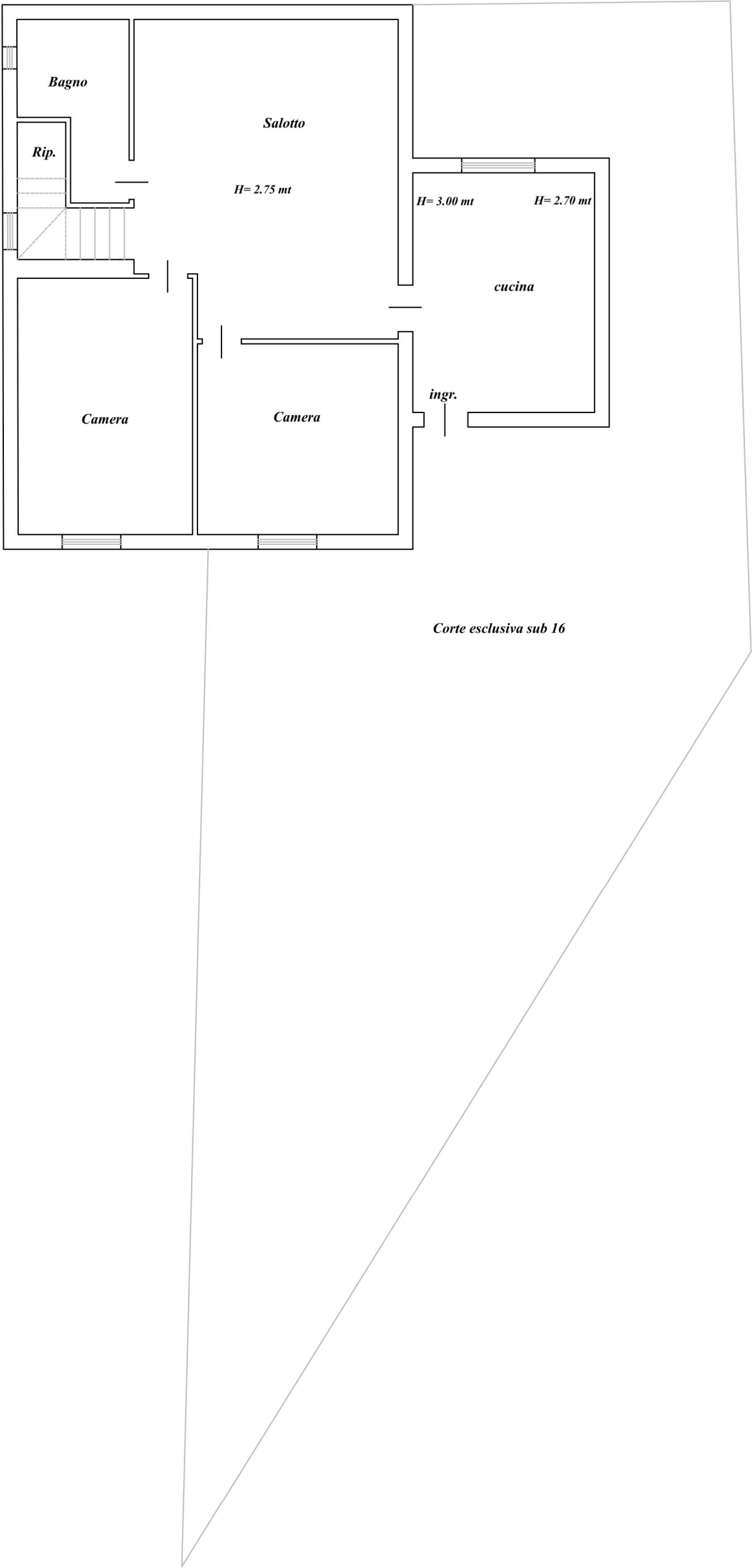
Costruzione



PIANTA DI RAFFRONTO
Stato di progetto e Stato di fatto
parti da sanare

PIANTA PIANO TERRA

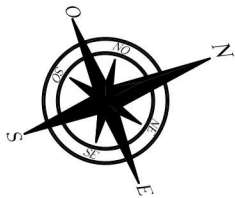
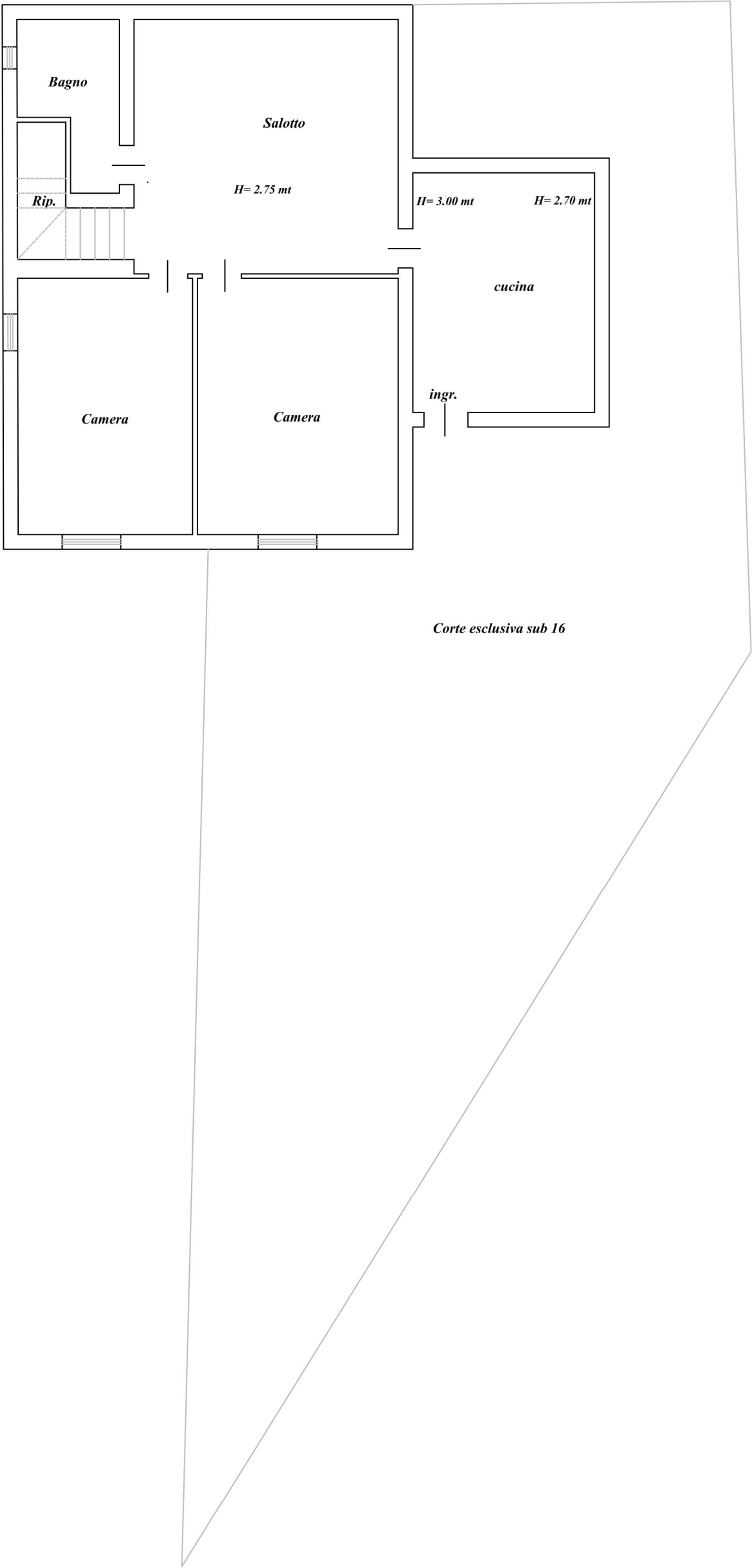
Scala 1:100



PIANTA STATO DI FATTO

PIANTA PIANO TERRA

Scala 1:100

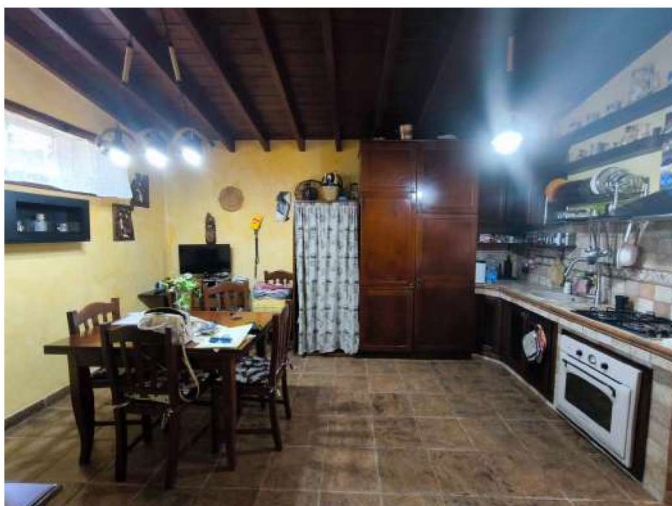


ALLEGATO E

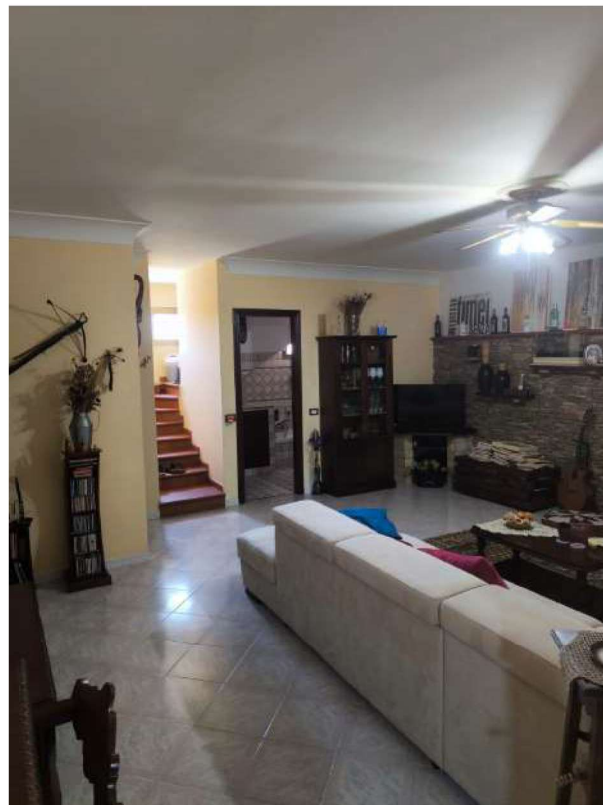
REPORT FOTOGRAFICO



Prospetto Fabbricato Via Lioni



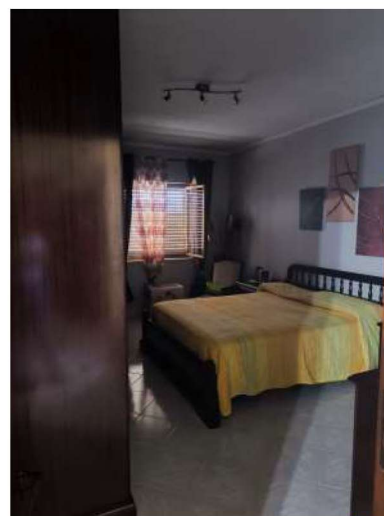
zona Cucina



zona salotto



zona Bagno



Camera1 -



Camera 2-