



## TRIBUNALE DI SCIACCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Ing. Accidenti Vitalba,  
nell'Esecuzione Immobiliare 35/2018 del R.G.Es.



promossa da

**ITALFONDIARIO S.P.A.**

P.IVA 00880671003

Sede legale: Roma, Via Carucci n. 131

in qualità di mandataria di

**PENELOPE SPV S.R.L.**

P.IVA 04934510266,

Sede legale: Conegliano (TV), Via V. Alfieri n. 1



rappresentata e difesa da

**Avv. Fauci Maria Antonia**

*Via Emilio Ravasio n. 20*

*92019 Sciacca (AG)*

*Tel./Fax: 0925/905117*

*C.F.: FCAMNT55A67I533K*

*Pec: [mariaantonia.fauci@avvsciacca.legalmail.it](mailto:mariaantonia.fauci@avvsciacca.legalmail.it)*



**Contro**

**Sig. "A"**

**Sig.ra "B"**



## SOMMARIO

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                         | 3  |
| Premessa.....                                                         | 3  |
| INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTI DA 1 A 5 .....                       | 6  |
| INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO 7.....                               | 10 |
| DESCRIZIONE Lotti DA 1 A 5.....                                       | 15 |
| DESCRIZIONE LottO 7 .....                                             | 16 |
| Completezza documentazione PRESENTATA DAI CREDITORI.....              | 20 |
| Titolarità .....                                                      | 21 |
| Confini E DESCRIZIONE complesso immobiliare lotti da 1 a 5 .....      | 21 |
| Consistenza LOTTI 1-2-3-4-5 .....                                     | 23 |
| STATO DI OCCUPAZIONE LOTTI 1-2-3-4-5-7.....                           | 23 |
| VERIFICA Regolarità edilizia LOTTI 1-2-3-4-5 .....                    | 23 |
| VERIFICA REGOLARITA' catastale LOTTI 1-2-3-4-5-6 .....                | 24 |
| PARTI COMUNI.....                                                     | 25 |
| Servitù, censo, livello, usi civici, FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI ..... | 25 |
| PROVENIENZE VENTENNALI DELL'IMMOBILE .....                            | 25 |
| CALCOLO DEI VALORI STIMATI.....                                       | 40 |
| CONCLUSIONI .....                                                     | 41 |

## INCARICO

In data 23/12/2019 la sottoscritta Ing. Accidenti Vitalba, con studio in Montevago (AG), Via Puccini n.1, e-mail: [accidentivitalba@yahoo.it](mailto:accidentivitalba@yahoo.it), pec: [vitalba.accidenti@ingpec.eu](mailto:vitalba.accidenti@ingpec.eu), cell: 333/4727580, veniva nominata Esperto (comunicazione avvenuta mediante pec del 28/12/2019); in data 15/01/2020 la sottoscritta accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito avanti al Dott. Giovanni Trovato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Sciacca.

In data 05/06/2025, in sede di udienza, come si evince dal verbale del 05/06/2025 (**ALLEGATO 59**), la sottoscritta accettava l'incarico relativo alla regolarizzazione del valore del lotto 7 e alla modifica della perizia di stima già depositata con riferimento all'intervenuto pignoramento in estensione *"avendo cura di specificare i costi per la regolarizzazione catastale che dovranno essere sopportati dall'aggiudicatario, con riferimento all'errata posizione del fabbricato sulla particella"*, pignoramento riguardante un fondo di terreno su cui giace il lotto 5 e che costituisce area esterna pertinenziale per i lotti da 1 a 4.

## PREMESSA

Gli immobili oggetto di pignoramento e della presente relazione sono i seguenti:

### LOTTE DA 1 A 5

1. LOTTO 1 – Appartamenti e garage siti a Sciacca, nella via Tacito, piano S1 (seminterrato), della consistenza di n. 15 vani, censiti al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/2, categoria A2;
2. LOTTO 2 - Appartamento sito a Sciacca, nella via Tacito, piani terra-1, della consistenza di n. 18,5 vani, censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/4, categoria A2;
3. LOTTO 3 - Appartamento sito a Sciacca, nella via Tacito, piano terra, della consistenza di n. 5 vani, censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/7, (derivante dalla soppressione della particella 1264/5), categoria A2;
4. LOTTO 4 - Appartamento sito a Sciacca, nella via Tacito, piano terra, della consistenza di n. 4,5 vani, censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/6 (derivante dalla soppressione della particella 1264/5), categoria A2;
5. LOTTO 5 - Magazzino sito a Sciacca, nella via Tacito, piano terra, della consistenza di mq 42, censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/3, categoria C2;

di proprietà del Sig. "A" e della Sig.ra "B".

### LOTTO 7

6. Terreno sito a Sciacca, in c/da Quarta Casina di Ha 4.44.78 in catasto
  - al foglio 63, partt. 163 (Are 31,30), 164 (Are 33,60), 187 (Are 06,80), 697 (Ha 1.13.88 - originata dalla soppressione della part.196), 699 (Are 15,09 - originata dalla soppressione della part. 196), 502 (Ca 30), 555 (Are 68,86), 557 (Are 03,34), 681 (Are 74,09 - originata dalla soppressione della part. 558), 682 (Are 10,24 originata dalla soppressione della part. 558), 560 (Ca 56), 561 (Are 03,28}, 566 (Are 01,56), 568 (Ca 69), 552 (Are 70,91), 554 (Are 07,08);
  - al foglio 64 part. 95 (Are 03,20);

di proprietà del Sig. "A"

Tali informazioni, rilevabili dalle Certificazioni notarili redatte in data 31/07/2018 dal Notaio Dott. Enrico Siracusano, con sede in Villafranca Tirrena, Via Nazionale n. 158, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, per conto di "PENELOPE SPV s.r.l." e dalle visure catastali storiche, sono compatibili con quelle riportate nell'atto di pignoramento del 05/06/2018.

Tuttavia, già nella relazione depositata in data 03/12/2022 (**ALLEGATO 0**), a pag. 20, al paragrafo "DESCRIZIONE LOTTI DA 1 A 5", la sottoscritta riportava:

*"I lotti da 1 a 5 appartengono allo stesso complesso immobiliare, sito nella via Tacito n. 15, unitariamente delimitato, giacente sulle particelle censite in catasto al F. 110 ai numeri 1264 e 1278.*

*.....  
Si segnala che la particella n. 1278, su cui giace fisicamente il subalterno 3 - LOTTO 5 - non risulta intestata catastalmente ai coniugi **Sig. "A" - Sig.ra "B"**, bensì alle signore Omissis e Omissis (Si allega VISURA STORICA - **ALLEGATO 38**). Il subalterno 3 risulta censito in catasto sin dal 1987, sebbene posizionato erroneamente sul fondo 1264, intestato ai coniugi **Sig. "A" - Sig.ra "B"**, e giacente fisicamente già da allora sul fondo n. 1278. Inoltre nella planimetria di progetto del 2008, che si allega (**ALLEGATO 23**), il LOTTO 5 (subalterno 3) è esistente e posizionato su quella che oggi appare catastalmente come particella 1278, ma che nella planimetria di progetto è indicata con il numero 1264 (come se si trattasse di un'unica particella). Dunque la particella 1278 è parte integrante dell'area oggetto del progetto del 2008. Per una lettura chiara dello stato di proprietà del fondo 1278 si faccia riferimento alle note depositate dalla sottoscritta nel fascicolo digitale in data 16/06/2022 e in data 14/07/2022 e ai relativi allegati, che per semplicità di lettura si allegano alla presente (**ALLEGATO 60 e ALLEGATO 61**)..."*

Tale situazione ha condotto, in seguito all'emissione del provvedimento del G. Es del 27/12/2023, all'estensione di pignoramento alla particella 1278 del foglio di mappa 110, estesa mq 640.

Tali immobili sono, alla data odierna, adibiti a:

1. LOTTO 1 - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/2, categoria A2, piano seminterrato – Garage, Appartamento 1 e Appartamento 2
2. LOTTO 2 - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/4, categoria A2, piani terra e primo – Appartamento principale
3. LOTTO 3 - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/7, categoria A2, piano terra – Piccolo appartamento indipendente
4. LOTTO 4 - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/6, categoria A2, piano terra – Piccolo appartamento indipendente
5. LOTTO 5 - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/3, categoria C2, piano terra – Piccolo appartamento e magazzino di pertinenza; corpo di fabbrica separato dall'edificio che ospita i lotti da 1 a 4
7. LOTTO 7 - Terreni sito a Sciacca, in c/da Quarta Casina di Ha 4.44.78 in catasto
  - al foglio 63, partt. 163 (Are 31,30), 164 (Are 33,60), 187 (Are 06,80), 697 (Ha 1.13.88 - originata dalla soppressione della part. 196), 699 (Are 15.09 - originata dalla soppressione della part.196), 502 (Ca 30), 555 (Are 68,86), 557 (Are 03,34), 681 (Are 74,09 - originata dalla soppressione della part. 558), 682 (Are 10,24 originata dalla soppressione della part. 558), 560 (Ca 56), 561 (Are 03,28}, 566 (Are 01,56), 568 (Ca 69), 552 (Are 70,91), 554 (Are 07,08);
  - al foglio 64 part. 95 (Are 03,20).

### Inizio e svolgimento delle operazioni peritali – Sopralluoghi

Il giorno 18 del mese di Luglio dell'anno 2020, congiuntamente con il custode giudiziario Avv. Gerardi Rosa, la sottoscritta ha effettuato un primo accesso presso l'immobile di via Tacito, rilevandolo, sulla base delle planimetrie catastali di cui era già in possesso, metricamente e fotograficamente (si veda verbale del 18/07/2020 – **ALLEGATO 1**).

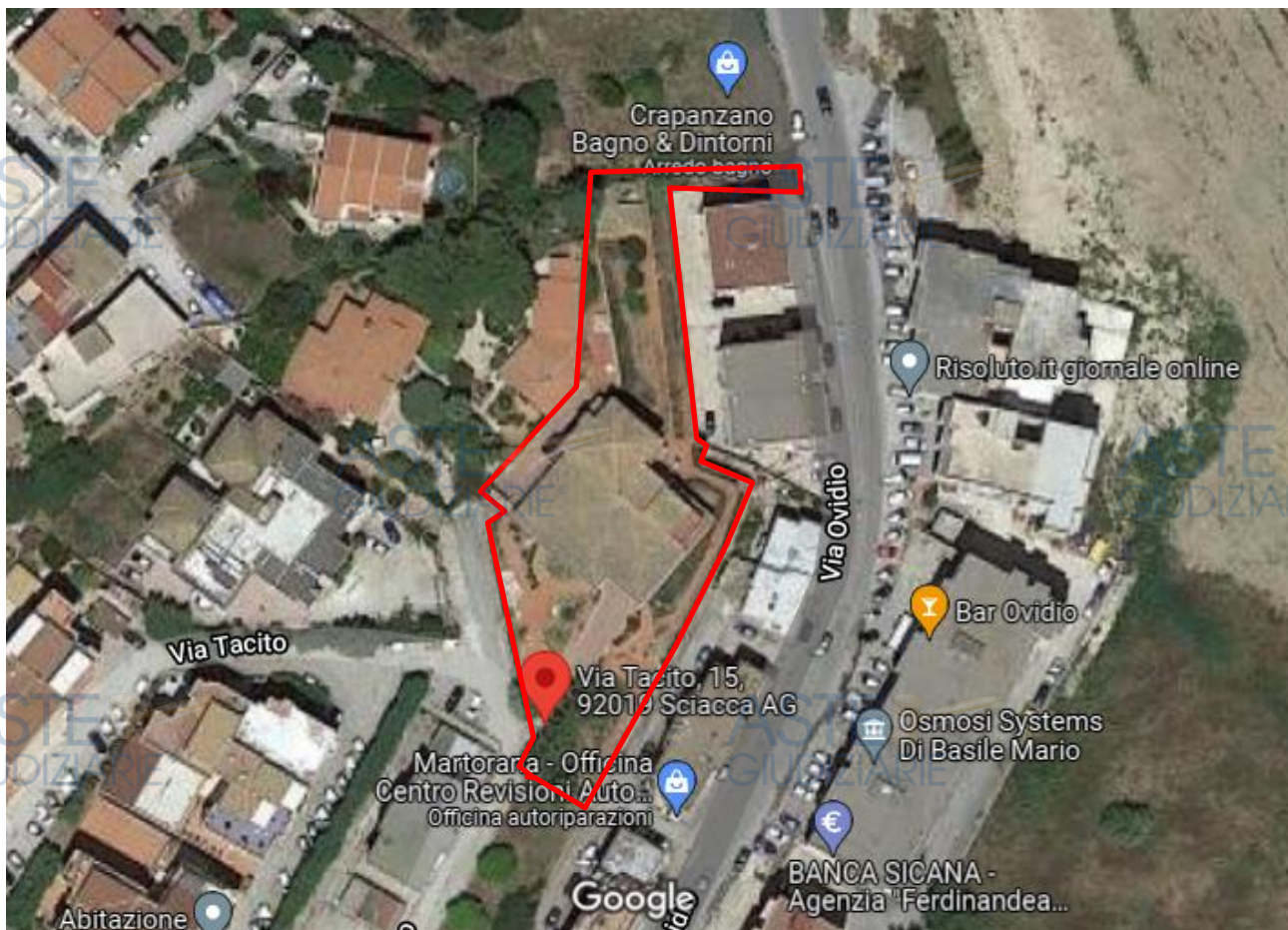
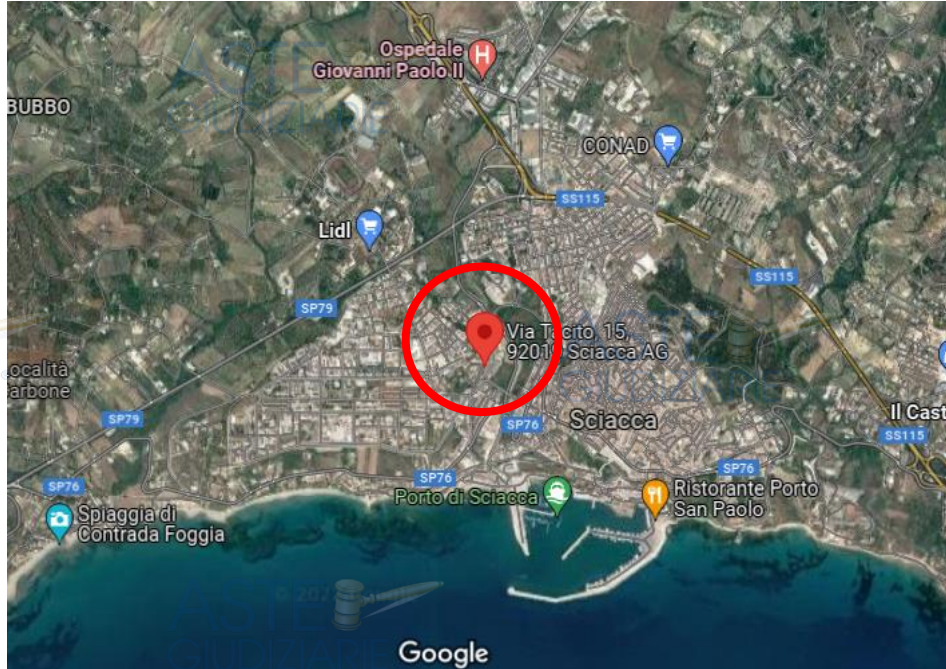
Sulla base di quanto rilevato venivano stilate le note del 16/06/2022 (**ALLEGATO 60**) e del 14/07/2022 (**ALLEGATO 61**) e veniva depositata la relazione definitiva del 03/12/2022 (**ALLEGATO 0**). In seguito all'estensione di incarico del 05/06/2025 (**ALLEGATO 59**), la sottoscritta, in data 30/09/2025 e 11/10/2025, si recava nuovamente, unitamente al custode giudiziario presso gli immobili costituenti i LOTTI da 1a 5 per una verifica dei luoghi. In seguito a questi 2 sopralluoghi venivano depositati:

- in data 18/10/2025, in riscontro al provvedimento del G.E. del 07/10/2025, una relazione sullo stato di conservazione dell'immobile nei suoi lotti costituenti (lotti da 1 a 5) e sui provvedimenti tecnicamente opportuni al fine di scongiurare situazioni di pericolo nei confronti degli occupanti, con allegata documentazione fotografica (**ALLEGATO 30**);
- in data 28/10/2025, in riscontro al provvedimento del G.Es. del 22/10/2025, un computo metrico degli interventi di messa in sicurezza e il relativo elaborato grafico (**ALLEGATO 31**).

Per quanto riguarda invece il LOTTO 7, il giorno 06/08/2020 alle ore 16:30, dopo averne dato comunicazione alle parti, congiuntamente con il custode giudiziario, la sottoscritta si è recata presso i fondi costituenti, ha preso visione dello stato di conservazione e delle colture presenti e ha effettuato un rilievo fotografico (si veda verbale del 06/08/20 – **ALLEGATO 36** e **ALLEGATO 37**).

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTI DA 1 A 5

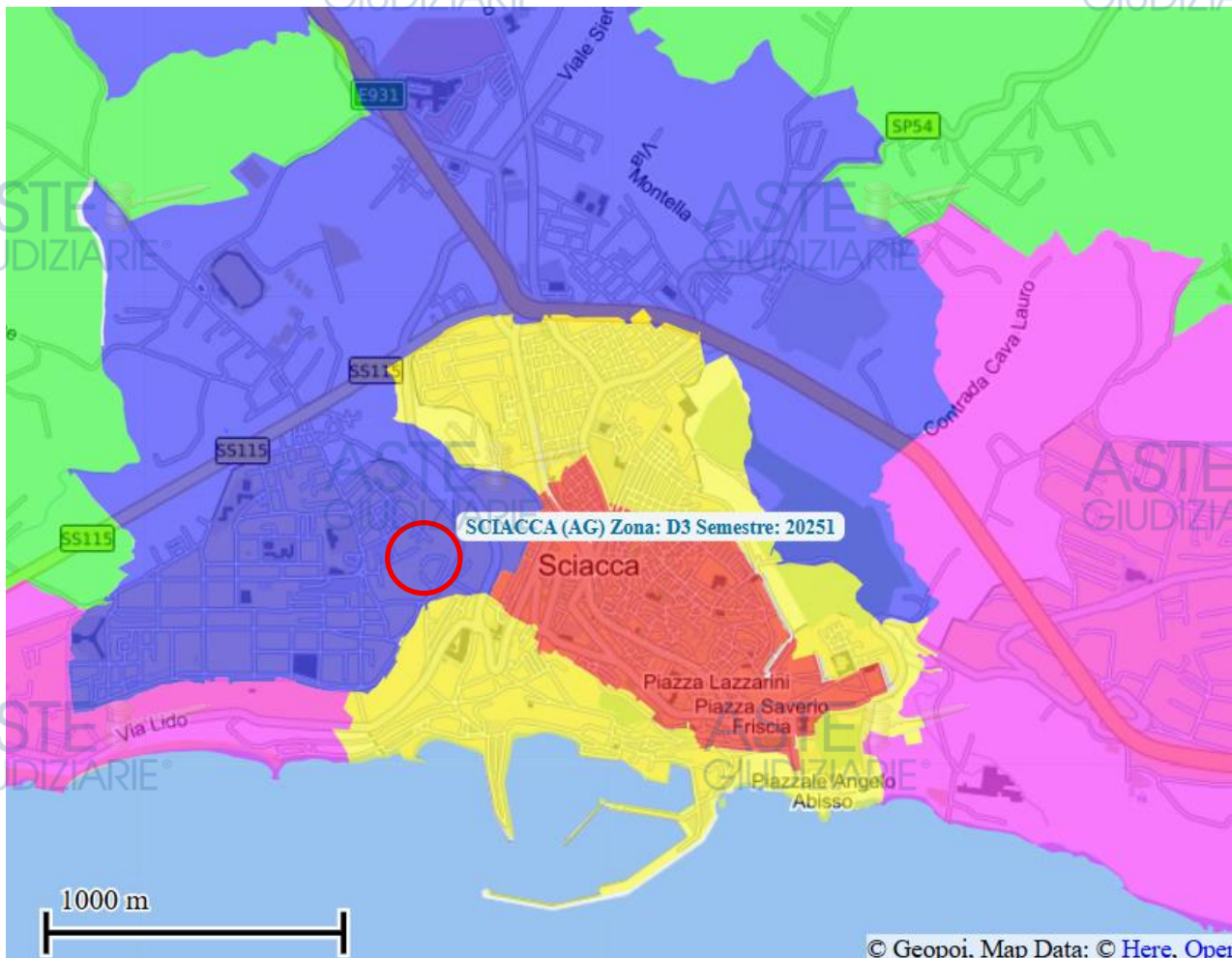
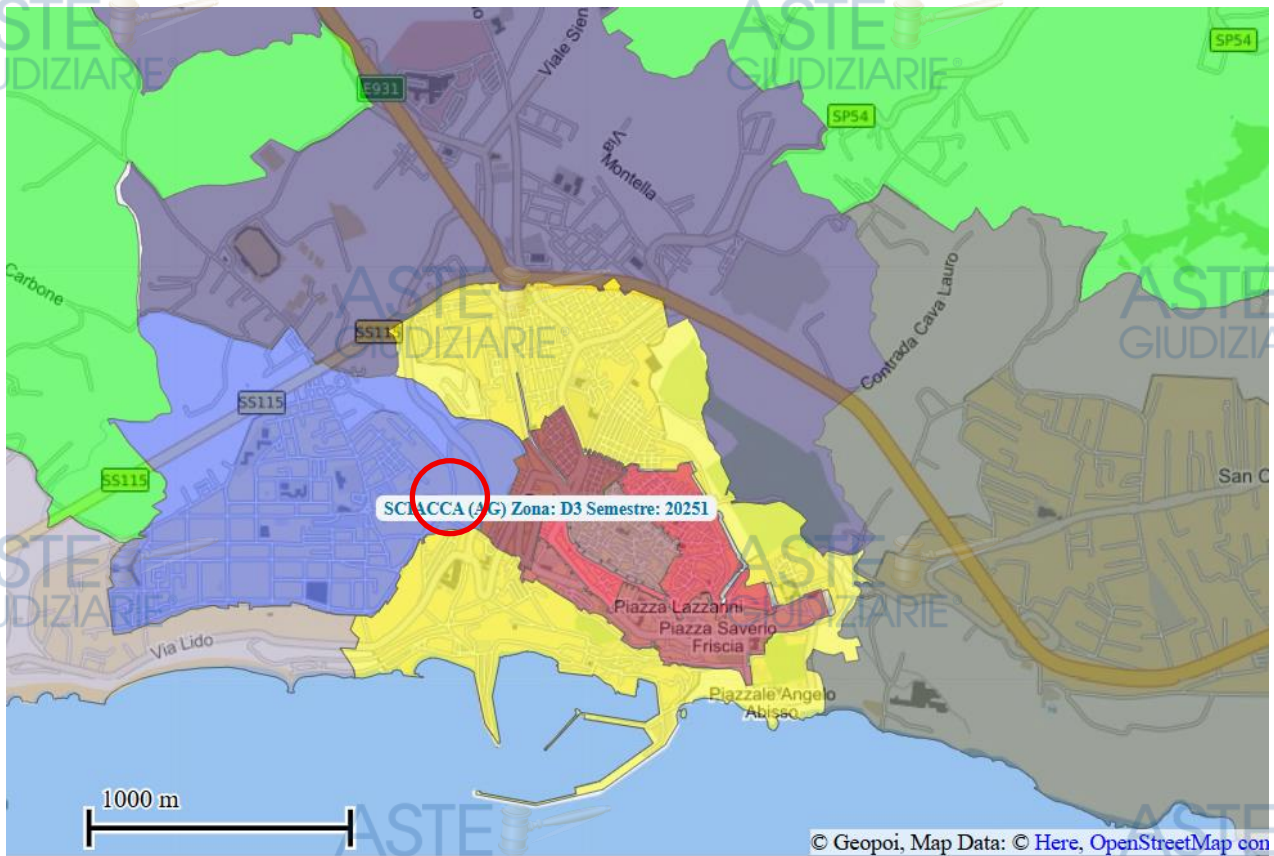
Gli immobili oggetto della presente esecuzione numerati dal n. 1 al n. 5 (Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3, Lotto 4, Lotto 5) consistono in un unico complesso immobiliare situato nel Comune di Sciacca, Via Tacito n. 15, una zona periferica ma non molto distante dal centro della città.







Le successive immagini, estratte dal sito dell'Agenzia delle Entrate e aggiornate al primo semestre del 2025, riportano la schematizzazione delle fasce OMI del Comune di Sciacca. Da esse si evince che il complesso immobiliare in oggetto ricade in zona **D3**, così come era già stato rilevato dalle immagini aggiornate al secondo semestre del 2021 (relazione depositata il 03/12/22 – **ALLEGATO 0**).

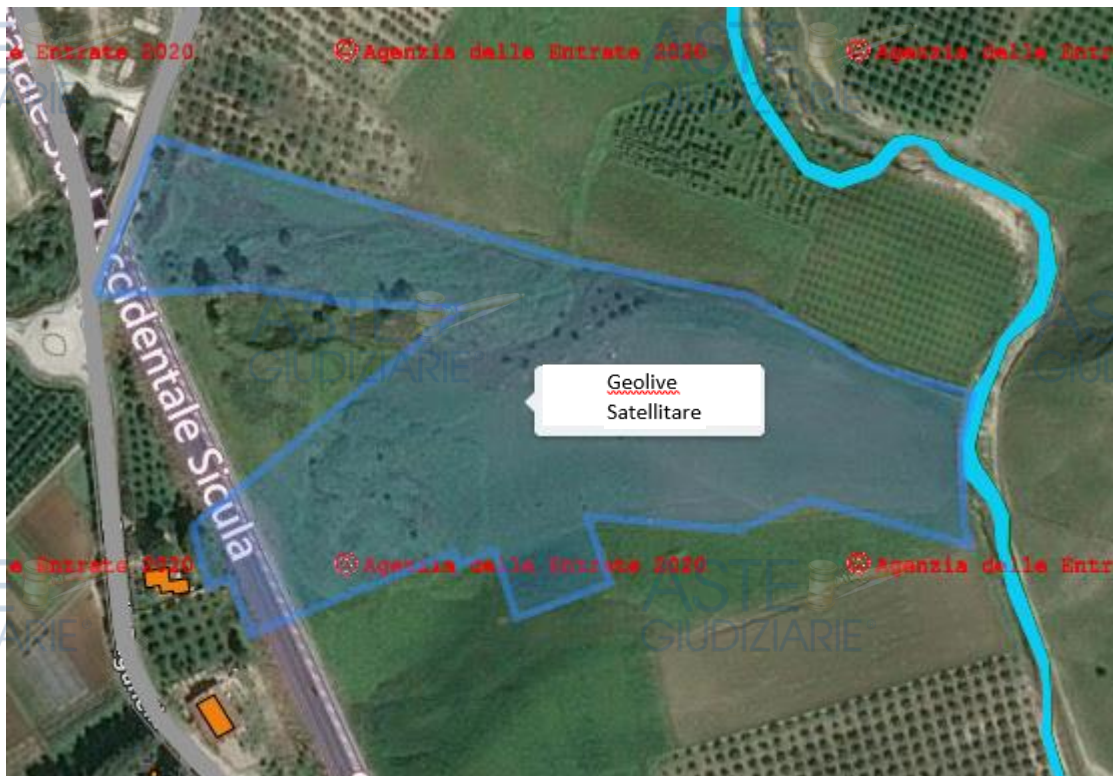
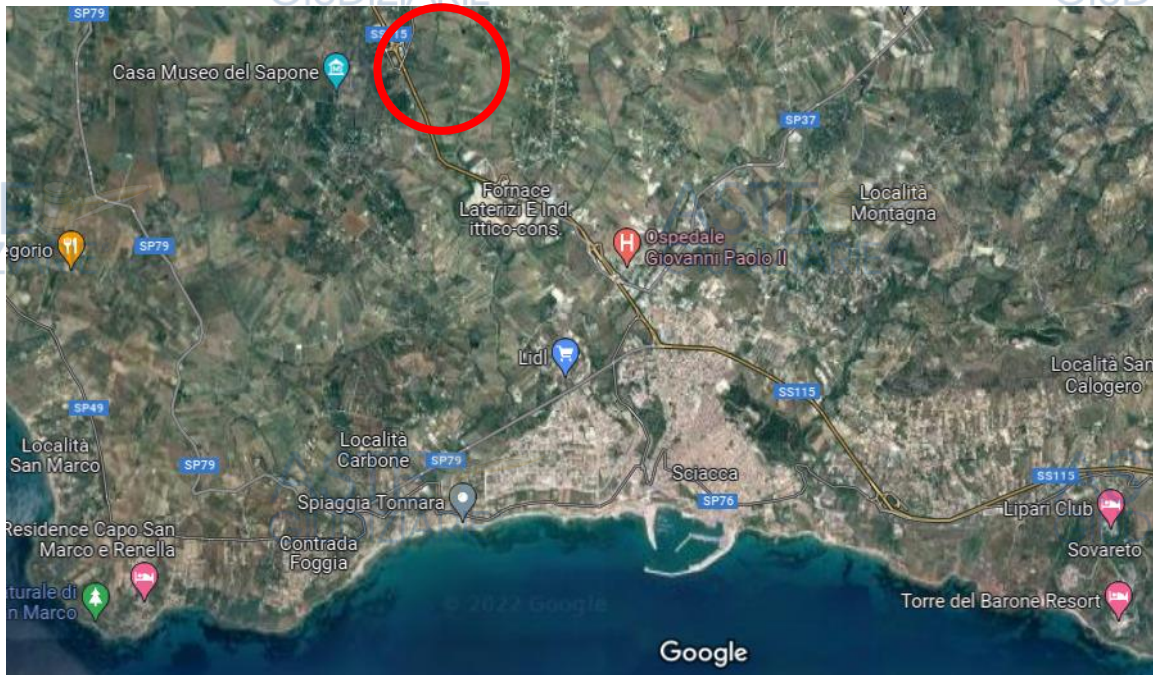


## INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO 7

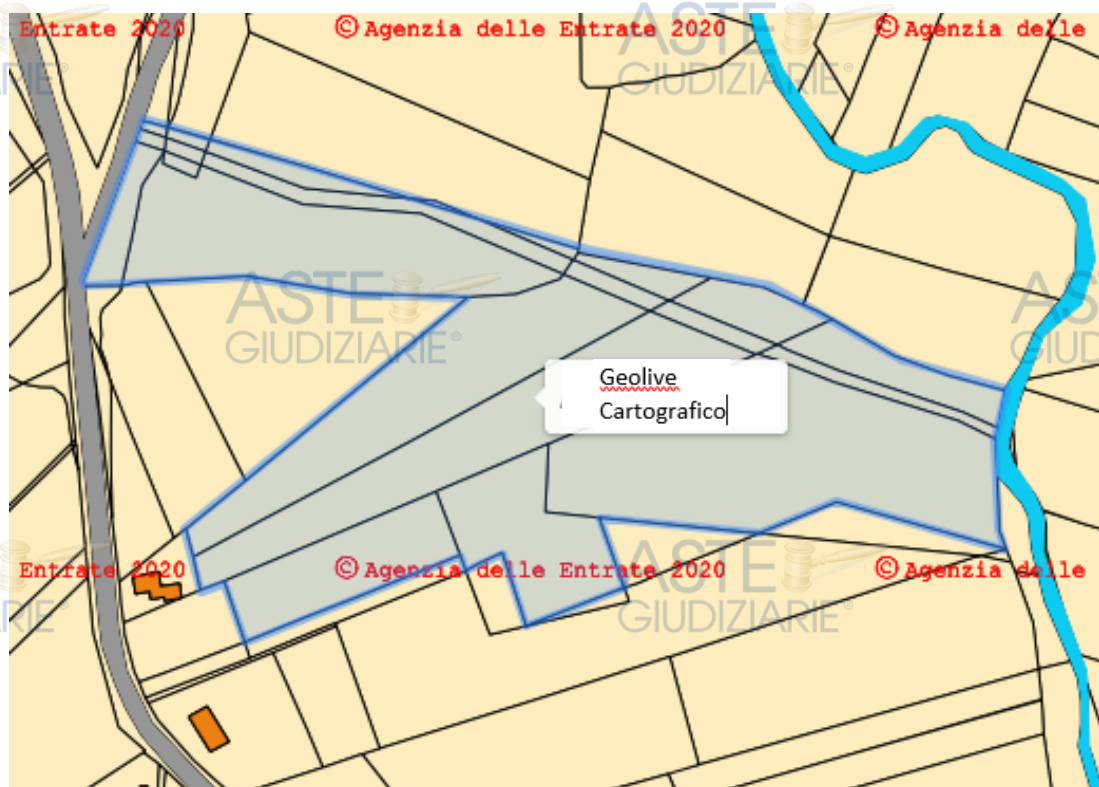
Al lotto 7 appartiene il fondo sito nell'Agro del Comune di Sciacca, in C/da Quarta Casina, di estensione pari a Ha 4.44.78, costituito dalle seguenti particelle

- foglio 63, partt. 163, 164, 187, 697, 699, 502, 555, 557, 681, 682, 560, 561, 566, 568, 552, 554;
- foglio 64 part. 95.

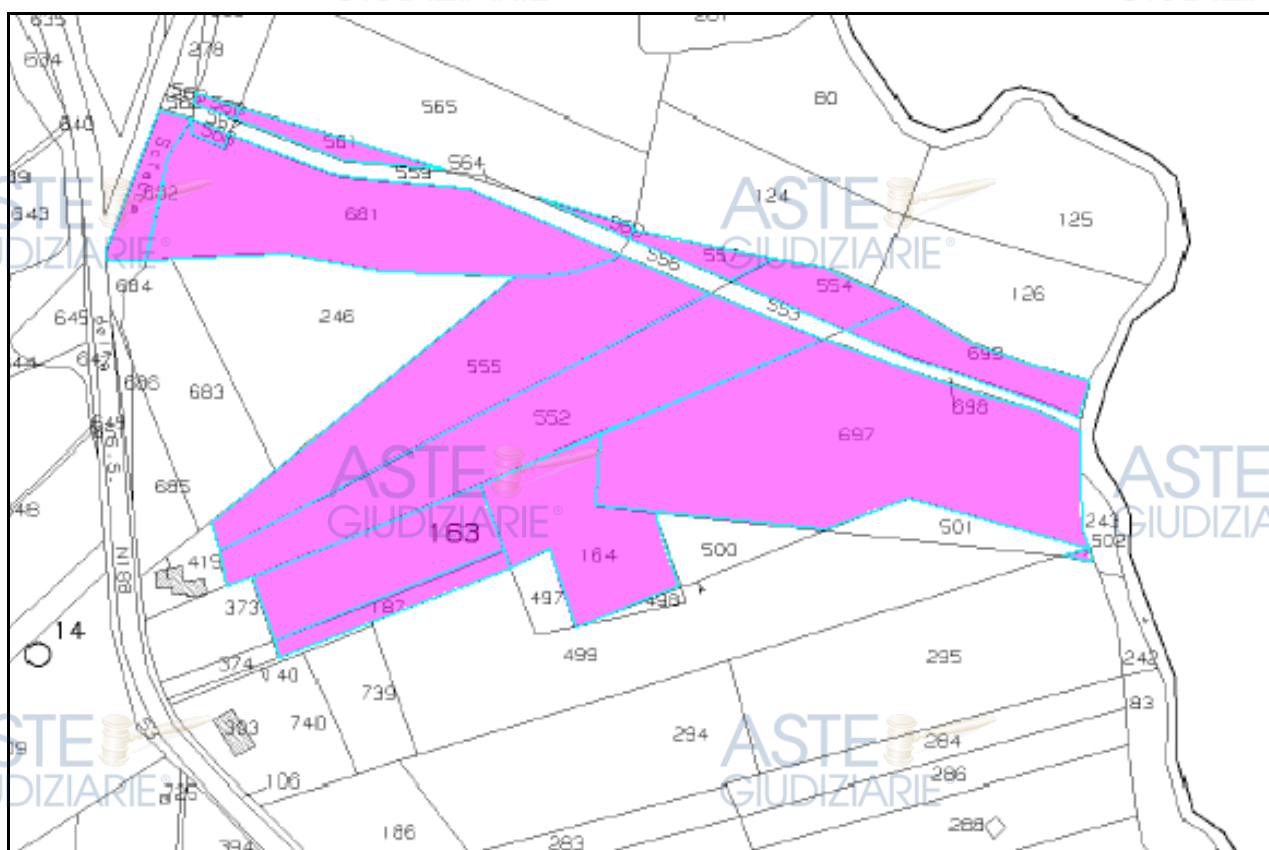
Si riporta nel seguito il posizionamento del fondo, evidenziandone la distanza dal centro abitato.



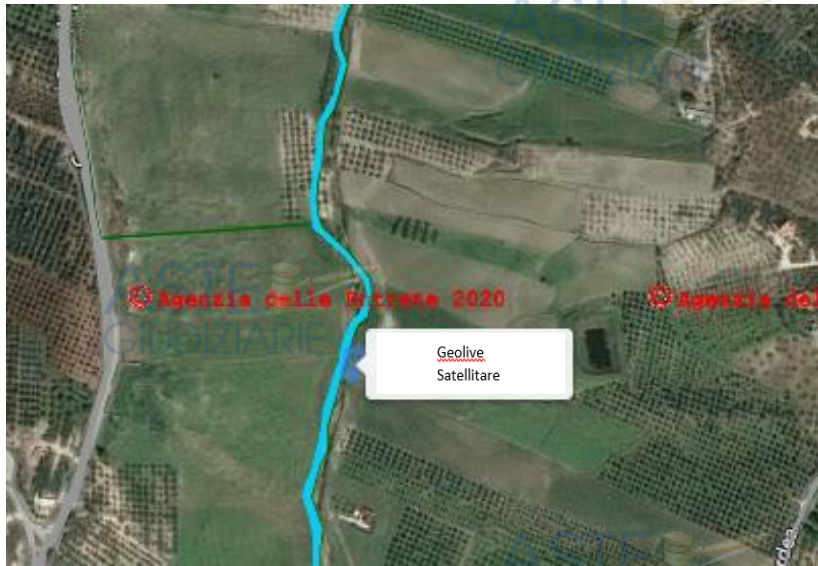
Foglio 63, partt. 163, 164, 187, 697, 699, 502, 555, 557, 681, 682, 560, 561, 566, 568, 552, 554



Foglio 63, partt. 163, 164, 187, 697, 699, 502, 555, 557, 681, 682, 560, 561, 566, 568, 552, 554



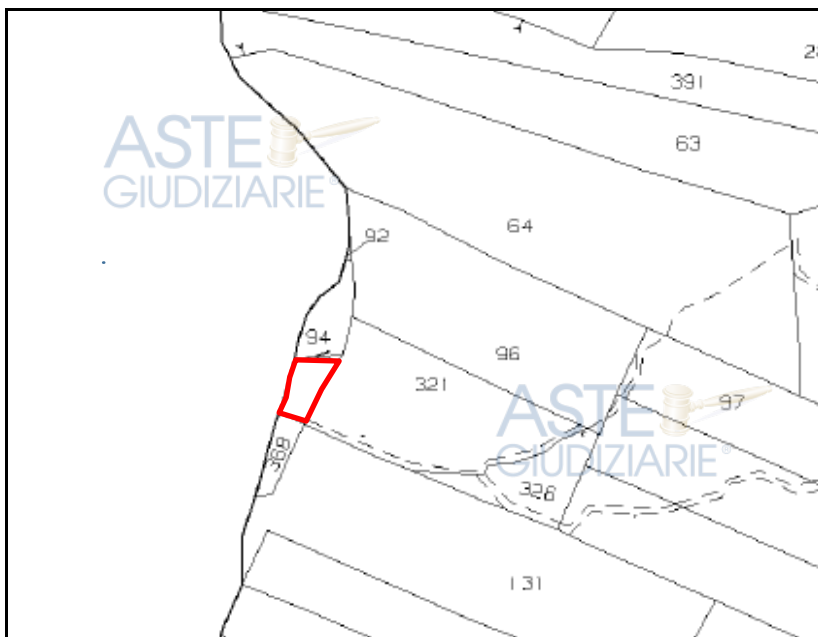
Foglio 63, partt. 163, 164, 187, 697, 699, 502, 555, 557, 681, 682, 560, 561, 566, 568, 552, 554

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foglio 64 part. 95

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foglio 64 part. 95

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foglio 64 part. 95

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

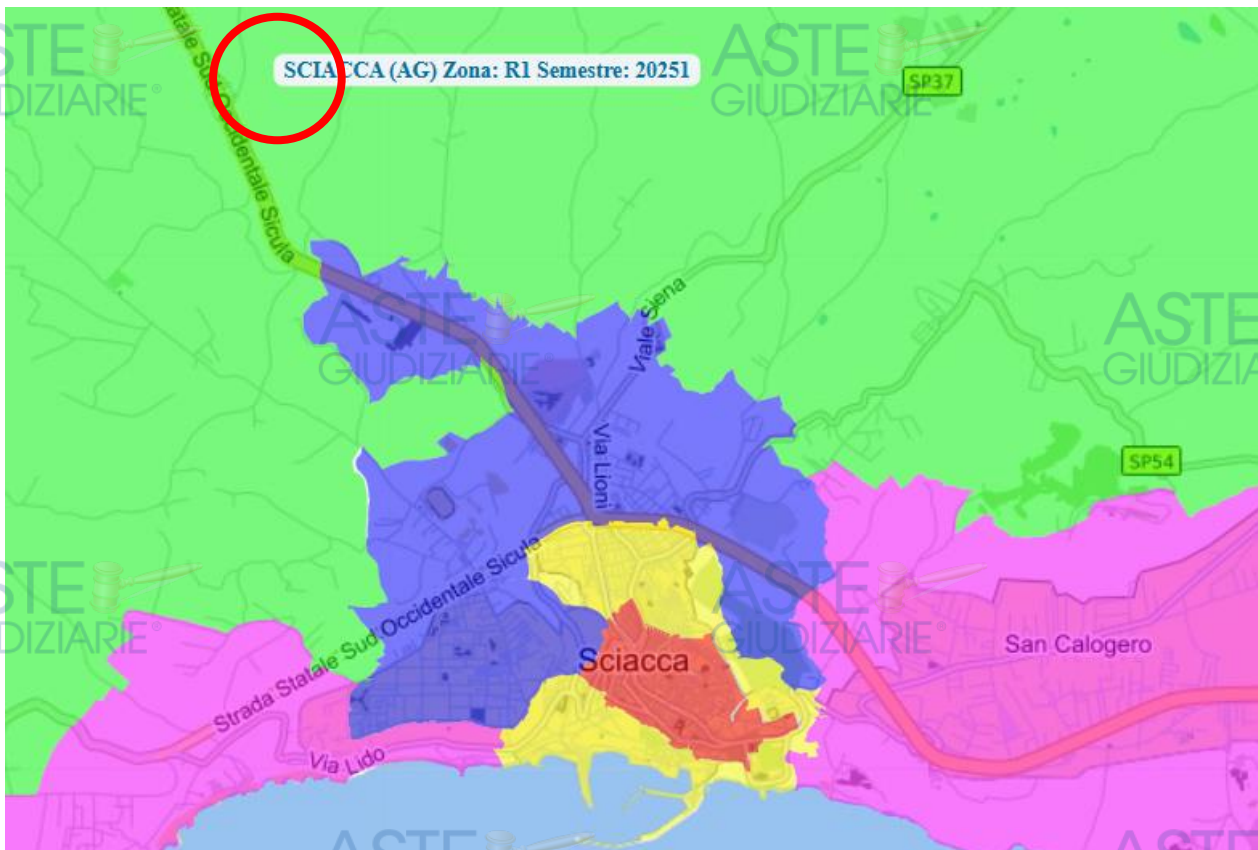
ASTE  
GIUDIZIARIE®

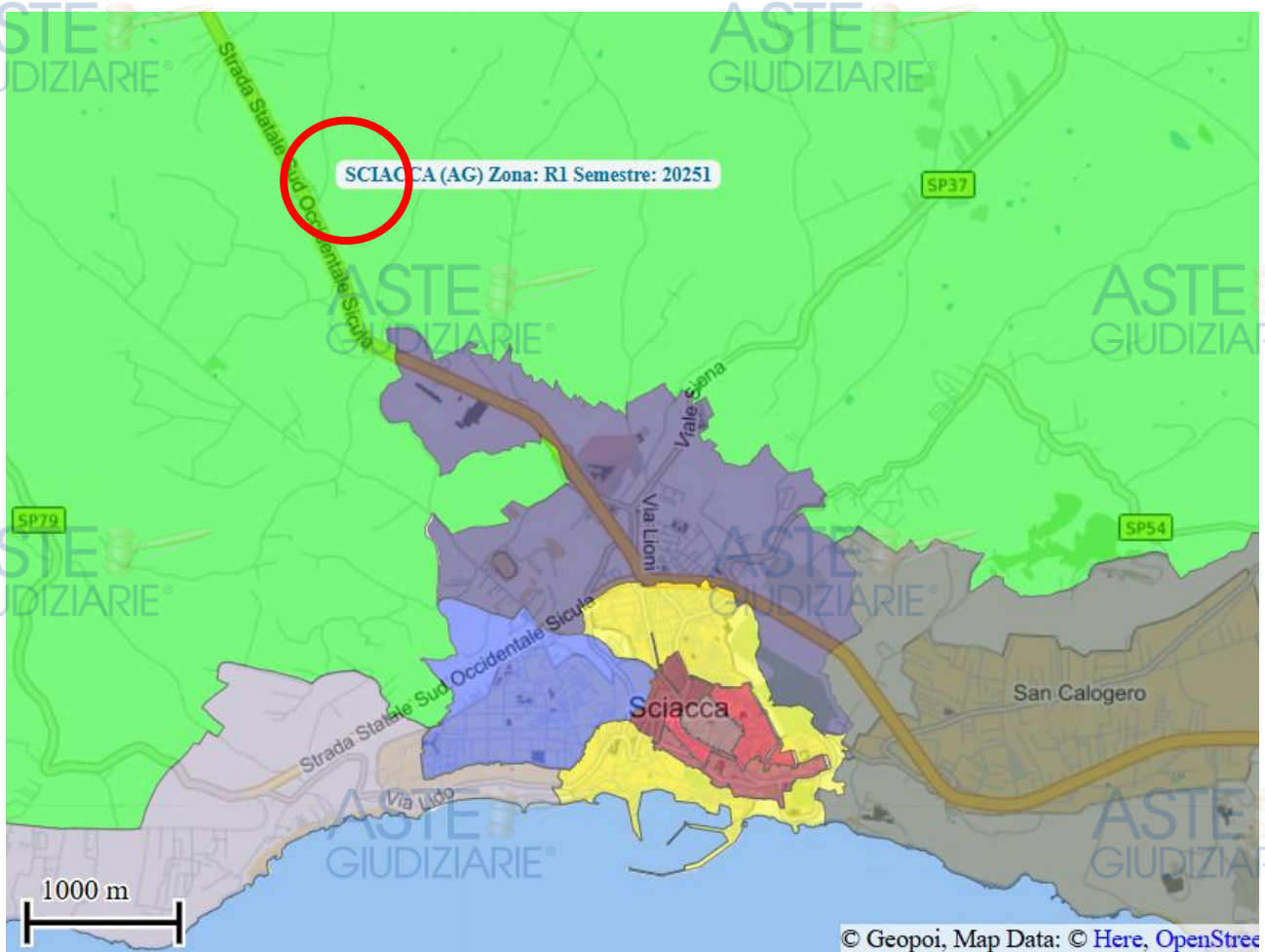
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Le successive immagini, estratte dal sito dell'Agenzia delle Entrate e aggiornate al primo semestre del 2025, riportano la schematizzazione delle fasce OMI del Comune di Sciacca. Da esse si evince che il fondo in oggetto ricade in zona **R1**, così come era già stato rilevato dalle immagini aggiornate al secondo semestre del 2021 (relazione depositata il 03/12/22 – **ALLEGATO 0**).





## DESCRIZIONE LOTTI DA 1 A 5

I lotti da 1 a 5 appartengono allo stesso complesso immobiliare, sito nella via Tacito n. 15, unitariamente delimitato, giacente sulle particelle censite in catasto al F. 110 ai numeri 1264 e 1278.

Il complesso immobiliare presenta 3 diversi accessi: 2 in corrispondenza della Via Tacito (il cancello inferiore, che consente l'accesso carrabile ai LOTTI 1 e 2, e il cancello superiore, che consente l'accesso carrabile ai lotti nn. 3, 4 e 5, entrambi contrassegnati dal numero civico 15) e il terzo, esclusivamente pedonale, in corrispondenza della Via Ovidio.

Il LOTTO 1 comprende i due appartamenti del piano cantinato e il garage, il LOTTO 2 l'appartamento principale che occupa una parte del piano terra e l'intero piano primo, il LOTTO 3 uno dei due piccoli appartamenti indipendenti del piano terra (quello più interno), il LOTTO 4 uno dei due piccoli appartamenti indipendenti del piano terra (quello più esterno, posizione d'angolo), il LOTTO 5 il piccolo immobile separato dal restante complesso immobiliare adibito in parte a magazzino e in parte ad abitazione (per una lettura esaustiva di quanto sopra descritto si faccia riferimento alle tavole di rilievo dello stato di fatto – **ALLEGATI DA 15 A 18**).

Si allega alla presente relazione la DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, già allegata alla relazione del 03/12/22 (**ALLEGATO 29**) e la DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA redatta nel corso dei sopralluoghi del 30/09/2025 e 11/10/2025 (**ALLEGATO 30**); dal confronto tra i due documenti si evince che l'immobile è andato incontro nel corso degli anni a un processo di degrado/invecchiamento fisiologico, in quanto sono del tutto assenti gli interventi di manutenzione straordinaria (sono infatti stati

effettuati in questi anni, a carico del creditore procedente, esclusivamente interventi di messa in sicurezza riguardanti il muro perimetrale prospiciente la via Ovidio, e, a carico della Sig.ra B interventi di manutenzione ordinaria).

Si rileva un peggioramento nello stato conservativo del complesso immobiliare che riguarda soprattutto l'area esterna, ma che coinvolge anche qualche porzione degli immobili (intradosso balconi degradati LOTTI 1-2, a volte anche sfondellati, lesioni in corrispondenza di alcune pareti perimetrali LOTTI 2-5, travi con copriferro in fase di espulsione a causa di infiltrazione di acqua dall'esterno LOTTO 1, ...). Una relazione dettagliata sullo stato di conservazione dell'immobile e sui provvedimenti tecnicamente opportuni al fine di scongiurare situazioni di pericolo nei confronti degli occupanti è stata depositata in data 18/10/2025, in riscontro al provvedimento del G. Es. del 07/10/2025, e si allega alla presente relazione (**ALLEGATO 30**).

Si allega altresì alla presente relazione il RILIEVO DELLO STATO DI FATTO (**ALLEGATI DA 15 A 18**) e gli ELABORATI PROGETTUALI (**ALLEGATI DA 23 A 26**) dell'intero complesso immobiliare.

**Si fa infine presente che**

- **considerato che le aree esterne pertinenziali e i muri di recinzione sono comuni ai 5 lotti (sebbene ciascuno si presenti indipendente dagli altri per funzionalità impiantistica);**
- **considerato che anche gli accessi carrabili sono comuni (i cancelli inferiore e superiore della via Tacito, entrambi contrassegnati dal n. civico 15), così come quello pedonale (Via Ovidio);**
- **considerato che 4 dei 5 lotti sono situati all'interno dello stesso edificio;**

**per la vocazione recettiva del complesso immobiliare, è altresì ipotizzabile che questo venga venduto come UN UNICO LOTTO, costituito da 5 subalterni, il cui acquirente metta in conto un unico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia volto a ripristinarne la funzionalità interna ed esterna nel complesso.**

## DESCRIZIONE LOTTO 7

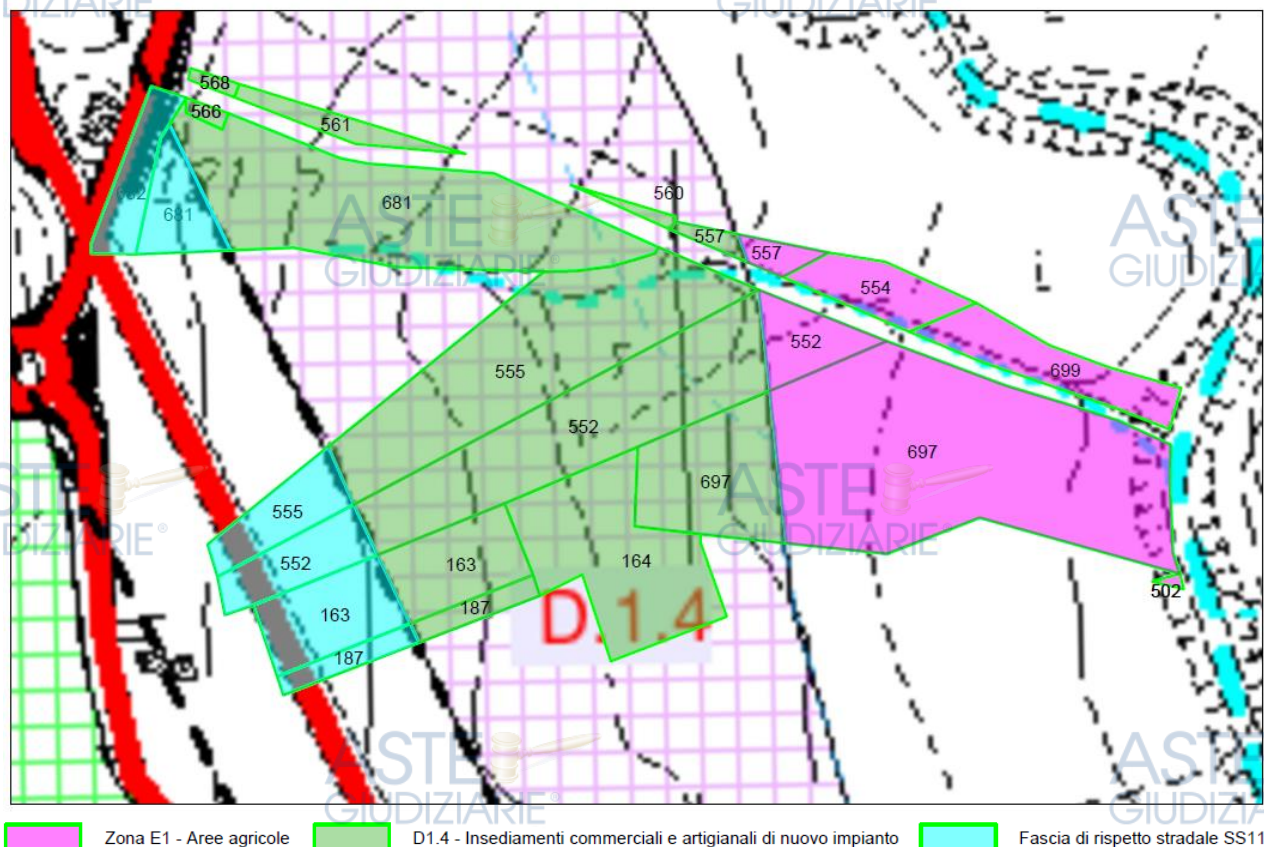
Il LOTTO 7 è un fondo situato nell'Agro di Sciacca in C/da Quarta Casina dell'estensione complessiva di Ha 4.44.78, censito in catasto al foglio 63, partt. 163, 164, 187, 697, 699, 502, 555, 557, 681, 682, 560, 561, 566, 568, 552, 554 e al foglio 64 part. 95.

Detto fondo appare allo stato odierno completamente incolto, sebbene catastalmente abbia le destinazioni indicate nella settima colonna della tabella sotto riportata (per una migliore leggibilità si allega file in A3 – **ALLEGATO 38**). Dal punto di vista urbanistico, come riportato nel CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Prot. n. 39837 del 09/07/2025, del che si allega (**ALLEGATO 34**), e con riferimento al PRG approvato con D.D.G. n. 141 del 31/10/2020 Assessorato Regionale Territorio e Ambiente - Dipartimento Regionale dell'Urbanistica (si allega Tavola 4° e relativa Legenda – **ALLEGATO 35**), le varie particelle o porzioni di esse hanno le destinazioni riportate nella decima e nell'undicesima colonna.

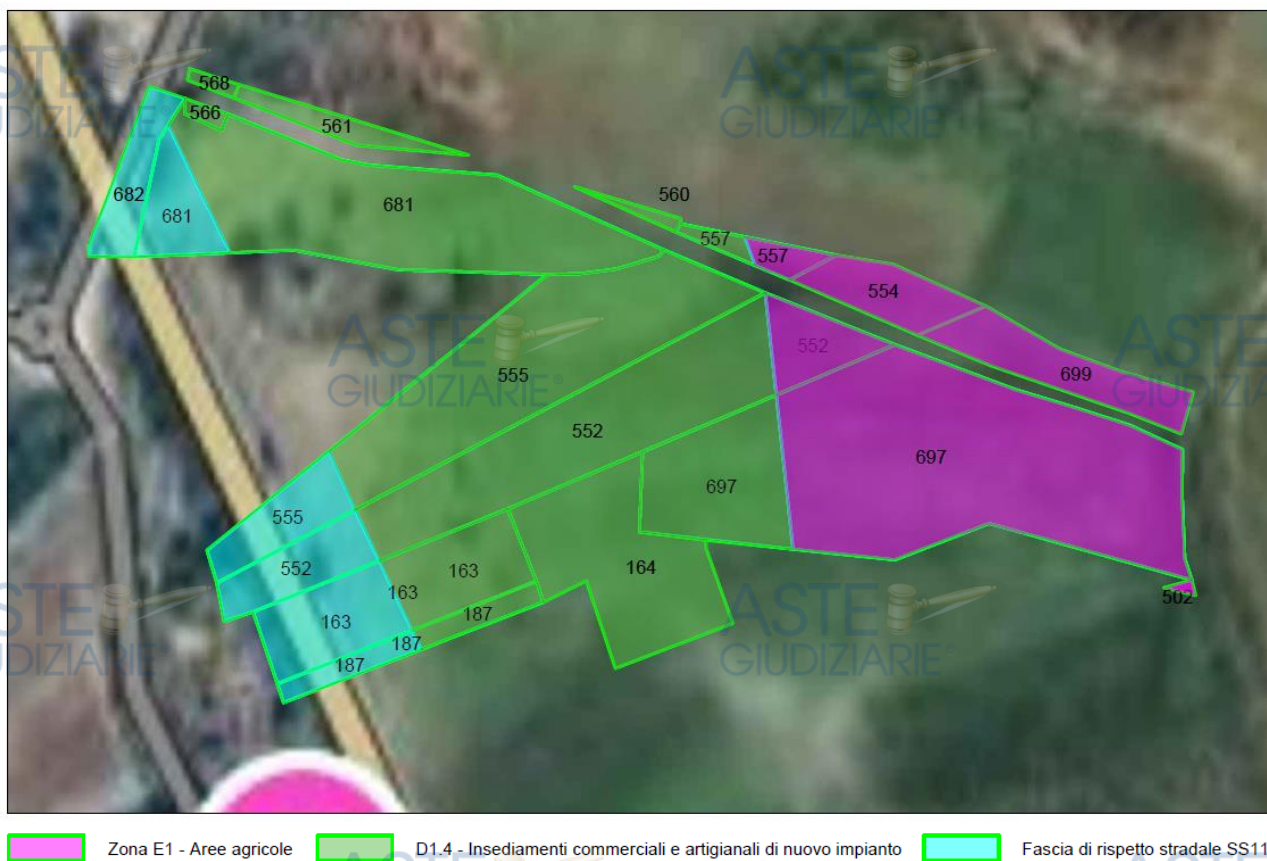
| Localizzazione                                      | Foglio | Part. | Ha | Are | Cent | Coltivaz. Catasto | Estensione<br>particella in<br>mq | Estensione particella<br>o porzione di essa in<br>funzione della<br>ZONIZZAZIONE in mq | ZONIZZAZIONE PRG - D.D.G. n. 141 del<br>31/10/2020 Assessorato Regionale<br>Territorio e Ambiente - Dipartimento<br>Regionale dell'Urbanistica |                                                            |               |               |
|-----------------------------------------------------|--------|-------|----|-----|------|-------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Terreno sito a<br>Sciacca, in C/da<br>Quarta Casina | 63     | 163   |    | 31  | 30   | seminativo di 3^  | 3130                              | 1558                                                                                   | D1.4                                                                                                                                           | Insedimenti commerciali e<br>artigianali di nuovo impianto |               |               |
|                                                     |        |       |    |     |      |                   |                                   | 1572                                                                                   | Fascia di rispetto stradale della strada 115                                                                                                   |                                                            |               |               |
|                                                     |        | 164   |    | 33  | 60   | seminativo di 3^  | 3360                              | 3360                                                                                   | D1.4                                                                                                                                           | Insedimenti commerciali e<br>artigianali di nuovo impianto |               |               |
|                                                     |        | 187   |    | 6   | 80   | seminativo di 3^  | 680                               | 335                                                                                    | D1.4                                                                                                                                           | Insedimenti commerciali e<br>artigianali di nuovo impianto |               |               |
|                                                     |        |       |    |     |      |                   |                                   | 345                                                                                    | Fascia di rispetto stradale della strada 115                                                                                                   |                                                            |               |               |
|                                                     |        | 697   | 1  | 13  | 88   | seminativo di 3^  | 11388                             | 2371                                                                                   | D1.4                                                                                                                                           | Insedimenti commerciali e<br>artigianali di nuovo impianto |               |               |
|                                                     |        |       |    |     |      |                   |                                   | 9017                                                                                   | E1                                                                                                                                             | Aree agricole                                              |               |               |
|                                                     |        | 699   |    | 15  | 9    | seminativo di 3^  | 1509                              | 1509                                                                                   | E1                                                                                                                                             | Aree agricole                                              |               |               |
|                                                     |        | 502   |    |     | 30   | seminativo di 3^  | 30                                | 30                                                                                     | E1                                                                                                                                             | Aree agricole                                              |               |               |
|                                                     |        | 555   |    | 68  | 86   | seminativo di 3^  | 6886                              | 5500                                                                                   | D1.4                                                                                                                                           | Insedimenti commerciali e<br>artigianali di nuovo impianto |               |               |
|                                                     |        |       |    |     |      |                   |                                   | 1386                                                                                   | Fascia di rispetto stradale della strada 115                                                                                                   |                                                            |               |               |
|                                                     |        | 557   |    | 3   | 34   | seminativo di 3^  | 334                               | 130                                                                                    | D1.4                                                                                                                                           | Insedimenti commerciali e<br>artigianali di nuovo impianto |               |               |
|                                                     |        |       |    |     |      |                   |                                   | 204                                                                                    | E1                                                                                                                                             | Aree agricole                                              |               |               |
|                                                     |        | 681   |    | 74  | 9    | pascolo di 3^     | 1190                              | 5900                                                                                   | D1.4                                                                                                                                           | Insedimenti commerciali e<br>artigianali di nuovo impianto |               |               |
|                                                     |        |       |    |     |      | pascolo di 2^     | 4951                              |                                                                                        |                                                                                                                                                |                                                            |               |               |
|                                                     |        |       |    |     |      | seminativo di 4^  | 1268                              | 1509                                                                                   | Fascia di rispetto stradale della strada 115                                                                                                   |                                                            |               |               |
|                                                     |        | 682   |    | 10  | 24   | Seminativo di 4^  | 1024                              | 1024                                                                                   | Fascia di rispetto stradale della strada 115                                                                                                   |                                                            |               |               |
|                                                     |        | 560   |    |     | 56   | seminativo di 4^  | 56                                | 56                                                                                     | D1.4                                                                                                                                           | Insedimenti commerciali e<br>artigianali di nuovo impianto |               |               |
|                                                     |        | 561   |    | 3   | 28   | seminativo di 4^  | 328                               | 328                                                                                    | D1.4                                                                                                                                           | Insedimenti commerciali e<br>artigianali di nuovo impianto |               |               |
|                                                     |        | 566   |    | 1   | 56   | mandorleto        | 156                               | 156                                                                                    | D1.4                                                                                                                                           | Insedimenti commerciali e<br>artigianali di nuovo impianto |               |               |
|                                                     |        | 568   |    |     | 69   | mandorleto        | 69                                | 69                                                                                     | D1.4                                                                                                                                           | Insedimenti commerciali e<br>artigianali di nuovo impianto |               |               |
|                                                     |        | 552   |    | 70  | 91   | seminativo di 3^  | 7091                              | 4838                                                                                   | D1.4                                                                                                                                           | Insedimenti commerciali e<br>artigianali di nuovo impianto |               |               |
|                                                     |        |       |    |     |      |                   |                                   | 884                                                                                    | E1                                                                                                                                             | Aree agricole                                              |               |               |
|                                                     |        |       |    |     |      |                   |                                   | 1369                                                                                   | Fascia di rispetto stradale della strada 115                                                                                                   |                                                            |               |               |
|                                                     |        |       |    | 554 |      | 7                 | 8                                 | seminativo di 3^                                                                       | 708                                                                                                                                            | 708                                                        | E1            | Aree agricole |
|                                                     |        | 64    | 95 |     | 3    | 20                | seminativo di 3^                  | 320                                                                                    | 320                                                                                                                                            | E1                                                         | Aree agricole |               |

|                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|
| D1.4 - Insediamenti commerciali e artigianali di nuovo impianto  |
| Zona E1 - Aree agricole                                          |
| Fascia di rispetto stradale SS115                                |
| Particelle miste D1.4-E1                                         |
| Particelle miste D1.4-Fascia di rispetto stradale della SS115    |
| Particelle miste D1.4-E1-Fascia di rispetto stradale della SS115 |

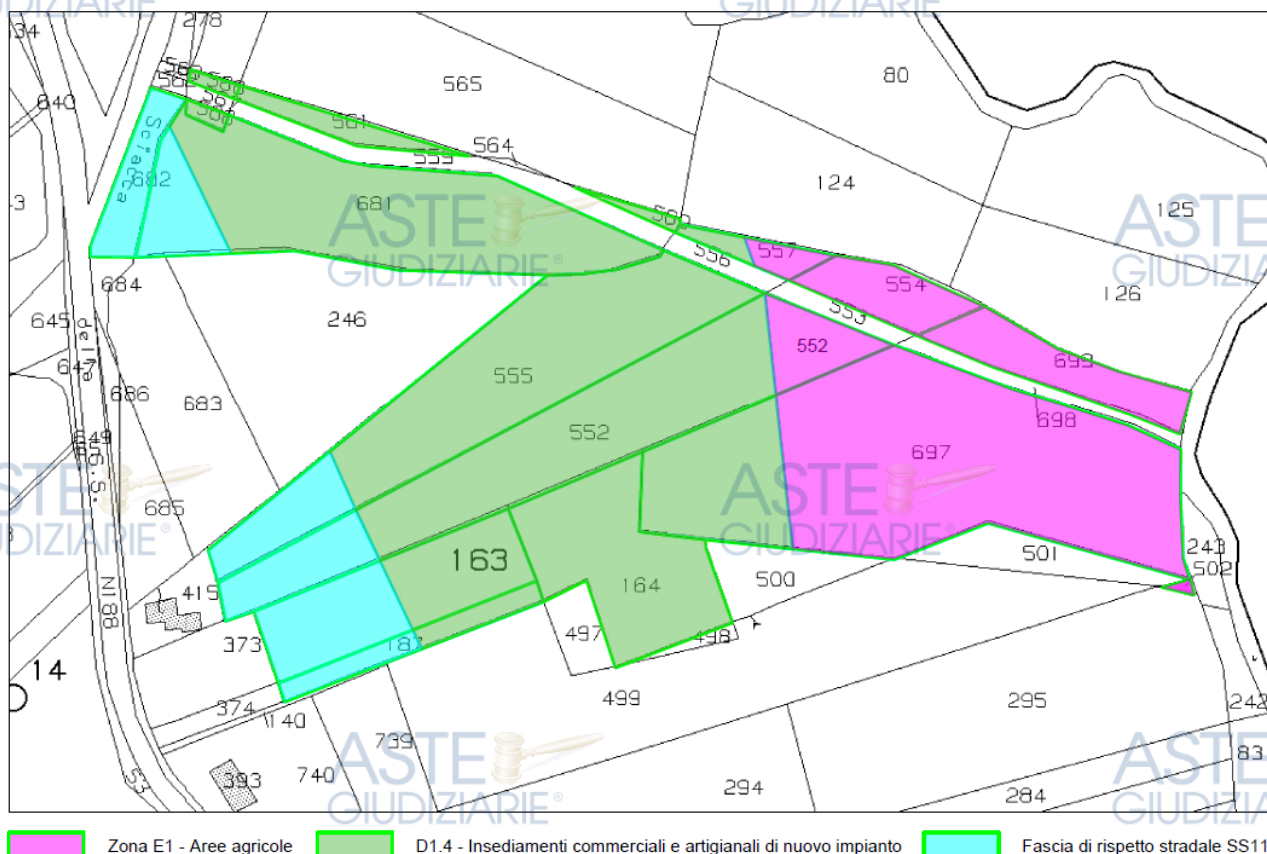
Sovrapposizione stralcio PRG - Stralcio foglio di mappa n. 63 - SCALA 1:200



Sovrapposizione stralcio SATELLITARE - Stralcio foglio di mappa n. 63 - SCALA 1:200



Sovrapposizione zonizzazione PRG - Stralcio foglio di mappa n. 63 - SCALA 1:200



Nel corso del sopralluogo del 06/08/2020 è stata rilevata la presenza di feci animali di grossa taglia, presumibilmente mucche, e una recinzione del fondo realizzata con barre di acciaio e corda, il che fa pensare che questi terreni venissero utilizzati come pascoli.



Si allega alla presente relazione la DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (**ALLEGATO 37**) del fondo.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DAI CREDITORI

Si attesta che è stata controllata la completezza della documentazione presentata dai creditori e in particolare si è accertato che:

- In data 08/06/2018 è stata depositata dall'Avv. Fauci Maria Antonia per conto di "ITALFONDIARIO S.P.A.", in qualità di mandataria della "PENELOPE SPV s.r.l.", la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., consistente in
  - Atto di Pignoramento Immobiliare
- In data 27/06/2018 sono stati depositati
  - Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare
  - istanza di vendita

In data 28/08/2018 sono stati depositati

- Certificazione notarile a firma del Not. Enrico Siracusano del 31/07/2018 (immobili di proprietà Toto Cosimo e Calabria Carmela)
- Certificazione notarile a firma del Not. Enrico Siracusano del 31/07/2018 (immobili di proprietà Toto Cosimo)
- Estratti di mappa

In data 16/10/2019 è stato depositato

- Avviso ai creditori iscritti (Unicredit S.p.a. con sede in Milano)

Si allegano alla presente i moduli "Allegato 2" attraverso i quali è stato effettuato il controllo di completezza della documentazione presentata dai creditori (**ALLEGATI 53-54-55-56-57-58**)

Non è stata controllata la completezza della documentazione presentata dai creditori, o almeno non integralmente, e quindi non è stato redatto l'Allegato 2, per il fondo censito al Foglio 110 Particella 1278, esteso mq 640, per il quale è stato esteso il pignoramento in seguito all'emissione del provvedimento del G. Es del 27/12/2023; ciò è avvenuto perché la sottoscritta non ha accesso a tali dati. Per essere più precisa, tramite lo Storico della procedura, visibile su procedure.it, in corrispondenza della Es. Imm. R. G. n. 35/2018, la sottoscritta può visualizzare che la documentazione necessaria è stata depositata da parte esecutrice (in data 23/02/2024 è stato depositato il pignoramento in estensione, ma non è stato a quella data possibile notificarlo al Sig. A, per cui parte esecutrice ha depositato istanza di proroga; in data 05/04/2024 è stata depositata nota di trascrizione del pignoramento 5417/2014 del 27/03/2024; sempre in data 05/04/2024 è stata depositata istanza di vendita; in data 21/05/2024 è stata depositata relazione notarile), ma non può visualizzare il contenuto dei singoli documenti.

La sottoscritta nella giornata di lunedì 10/11/2025 provvederà a contattare la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e, se tale situazione si risolverà, si impegna tempestivamente a depositare detto documento (Allegato 2 per la particella 1278); diversamente, se la situazione non dovesse risolversi facilmente, si rimette al G. Es sul come procedere in merito a tale questione. Si riporta nel seguito un estratto dell'**ALLEGATO 65 "Polisweb - Storico al 08-11-2025"**, contenente i dati sopra menzionati

|                  |            |                                                                                                         |     |
|------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 22/05/2024 11:40 | 21/05/2024 | [23/2024] - DEPOSITATA DA PENELOPE SPV S.R.L. DOCUMENTAZIONE Relazione Notarile IN DATA 21/05/2024      |     |
| 20/05/2024 11:37 | 20/05/2024 | [23/2024] - FISSATA PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 27/06/2024 ALLE ORE 12-30 IN DATA 20/05/2024 |     |
| 20/05/2024 11:32 | 20/05/2024 | 85933598 RINVIATA UDIENZA AL 27/06/2024, ORE 09-00 IN DATA 20/05/2024                                   | (2) |

|                  |            |                                                                                                                               |     |
|------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 02/05/2024 13:28 | 02/05/2024 | 85321452 Emissione visto in data 02/05/2024                                                                                   | (2) |
| 19/04/2024 12:35 | 19/04/2024 | 84990686 EMESSO ATTO DI relazione custode                                                                                     | (3) |
| 08/04/2024 10:54 | 08/04/2024 | [23/2024] - CONCESSA PROROGA AL 20/05/2024 PER DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE/RELAZIONE NOTARILE A PENELOPE SPV S.R.L.            |     |
| 08/04/2024 07:38 | 05/04/2024 | [23/2024] - ISTANZA DI PENELOPE SPV S.R.L. PER PROROGA AL 17/09/2024                                                          |     |
| 08/04/2024 07:37 | 05/04/2024 | [23/2024] - DEPOSITATA DA PENELOPE SPV S.R.L. ISTANZA DI VENDITA IN DATA 05/04/2024, CONTRIBUTO UNIFICATO: Euro 278           |     |
| 08/04/2024 07:29 | 05/04/2024 | [23/2024] - DEPOSITO NOTA DI TRASCRIZIONE DA PARTE DI PENELOPE SPV S.R.L. (PIGN. 5417/2024 DEL 27/03/2024) IN DATA 05/04/2024 |     |
| 08/04/2024 07:27 | 03/04/2024 | [23/2024] - ASSEGNATO AL GIUDICE MESSANA VERONICA IMMOBILIARE                                                                 |     |
| 03/04/2024 13:19 | 02/04/2024 | [23/2024] - ISCRITTO A RUOLO IL 02/04/2024                                                                                    |     |
| 26/02/2024 12:42 | 26/02/2024 | 83075779 POSTICIPATA L'UDIENZA AL 23/05/2024 ALLE ORE 11-30 IN DATA 26/02/2024                                                | (2) |
| 26/02/2024 07:29 | 29/12/2023 | 83057279 FISSATA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 07/03/2024 ALLE ORE 10-01 IN DATA 29/12/2023                                | (1) |
| 26/02/2024 07:28 | 23/02/2024 | 83031511 EMESSO ATTO DI ISTANZA proroga termini_pignor.in estensione                                                          | (9) |

## TITOLARITÀ

### LOTTE DA 1 A 5

Gli immobili relativi ai lotti da 1 a 5 appartengono

1) **All'esecutato Sig. "A" e all'esecutata Sig.ra "B"** (Proprietà per 1/1)

### LOTTO 7

Gli immobili relativi al lotto 7 appartengono

2) **All'esecutato Sig. "A"** (Proprietà per 1/1)

## CONFINI E DESCRIZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE LOTTE DA 1 A 5

Il complesso immobiliare contenente i lotti da 1 a 5 comprende diverse unità immobiliari, è ubicato nel Comune di Sciacca, in C./da Perriera, nella Via Tacito n. 15, in una zona periferica ma non molto distante dal centro della città. L'edificio si sviluppa su tre elevazioni (piano seminterrato, piano terra, piano primo) ed è circondato da un'area in parte pavimentata e in parte arredata da piante, interamente delimitata.

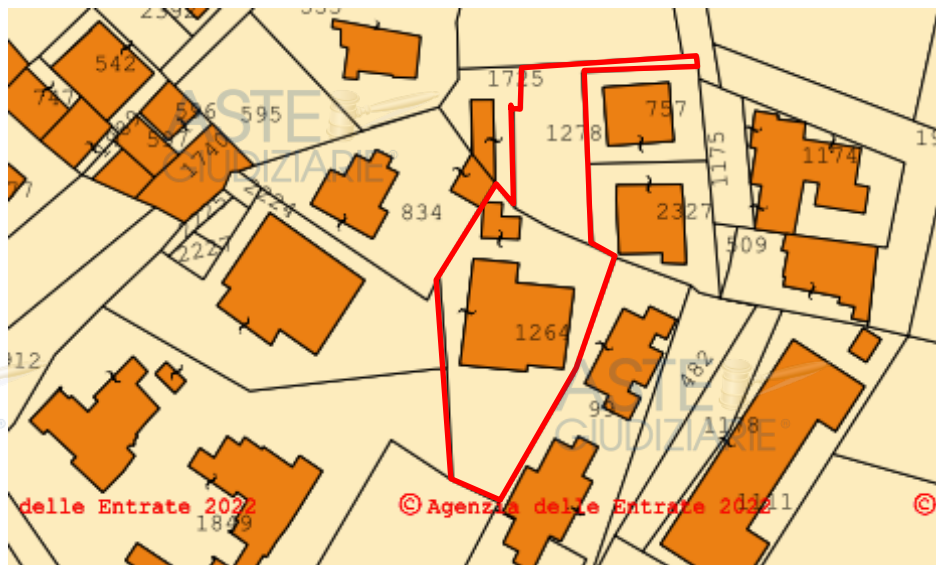
In particolare, la parte del fondo prospiciente la via Ovidio, si trova a una quota di gran lunga superiore rispetto alla strada sottostante ed è separata dalla stessa da un importante muro di sostegno sul quale sono state svolte dalla ditta aggiudicatrice, "Zambito Costruzioni di Zambito Giuseppe", con sede legale in Sciacca, nella Via Accursio Miraglia, 39, partita I.V.A. 00602390841, in un primo momento opere di messa in sicurezza e in un secondo momento interventi urgenti volti a scongiurare dissesti di tipo strutturale.

Si allega documentazione fotografica e computo metrico estimativo (**ALLEGATO 32**) delle prime opere a cui è stato sottoposto il muro prospiciente la via Ovidio, interventi consistenti nella rimozione dell'intonaco e nella pulizia dei pluviali, e il Computo Metrico Estimativo (**ALLEGATO 33**) relativo ai lavori successivi (trattamento dell'armatura esposta, ripristino del calcestruzzo ammalorato e

rimozione della terra e delle porzioni di muratura soprastante il muro in c.a. pericolanti e a rischio caduta).

Esposizione complesso immobiliare:

- A Nord con la particella 1752 (Foglio 110, catasto terreni) di proprietà della Sig.ra Omissis e del sig. Omissis
- A Nord-Ovest con le particelle 1725 e 834 (Foglio 110, catasto fabbricati) di proprietà della Sig.ra Omissis
- A Ovest con la particella 2224 (Foglio 110, catasto terreni) di proprietà della Sig.ra Omissis
- A Sud-Est con la particella 99 (Foglio 110, catasto fabbricati), consistente in un'area con delle palazzine e del terreno asfaltato a servizio delle stesse. Le palazzine originariamente erano state realizzate dall'Istituto Autonomo Case Popolari e successivamente sono state acquistate dai vari inquilini; qualche appartamento è ancora di proprietà dell'Istituto Autonomo Case Popolari.
- A Est con le particelle 757, 2327 (Foglio 110, catasto fabbricati), consistente in un'area con delle palazzine e del terreno asfaltato a servizio delle stesse. Le palazzine originariamente erano state realizzate dall'Istituto Autonomo Case Popolari e successivamente sono state acquistate dai vari inquilini; qualche appartamento è ancora di proprietà dell'Istituto Autonomo Case Popolari.





#### CONSISTENZA LOTTI 1-2-3-4-5

Si allegano computo superficie commerciale netta (**ALLEGATO 27**) e computo superficie commerciale lorda (**ALLEGATO 28**) relativi allo sto di fatto del complesso immobiliare contenente i lotti da 1 a 5

#### STATO DI OCCUPAZIONE LOTTI 1-2-3-4-5-7

L'immobile della Via Tacito (LOTTI da 1 a 5) è attualmente occupato dalla Sig.ra "B", che in parte lo abita insieme alla figlia e in parte lo affitta.

I terreni (LOTTO 7) risultano incolti e vengono usati come pascolo.

#### VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA LOTTI 1-2-3-4-5

##### LOTTI DA 1 5

Si allega alla presente il rilievo delle difformità tra lo stato di fatto e lo stato di progetto del complesso immobiliare contenente i lotti da 1 a 5 (**ALLEGATO 19, ALLEGATO 20, ALLEGATO 21, ALLEGATO 22**). I costi per la regolarizzazione dello stesso sono irrilevanti rispetto ai costi che l'acquirente dovrà sostenere per la manutenzione straordinaria dell'immobile e possono essere quantificati in totali € **5.000,00** di spese tecniche più eventuali spese comunali per eventuali cambi di destinazione d'uso.

##### PIANO CANTINATO - LOTTO 1

Una parte dell'immobile, nella quale in progetto è previsto garage, in realtà è utilizzata come appartamento. Si rilevano inoltre piccole modifiche interne

##### PIANO TERRA

Modifiche interne.

Presenza di una porta che collega il sub 4 con il sub 7

##### PIANO SECONDO

Modifiche esterne con variazione di superficie e di volumetria

##### LOTTO 5



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Subalterno 3, in progetto indicato come magazzino, in realtà è in parte adibito a magazzino ed in parte ad appartamento

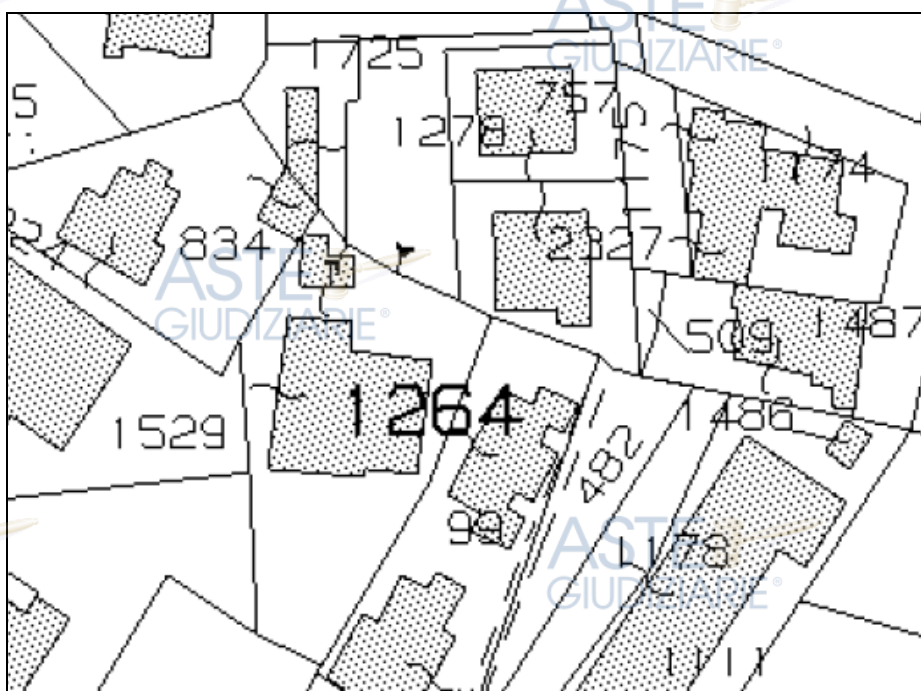
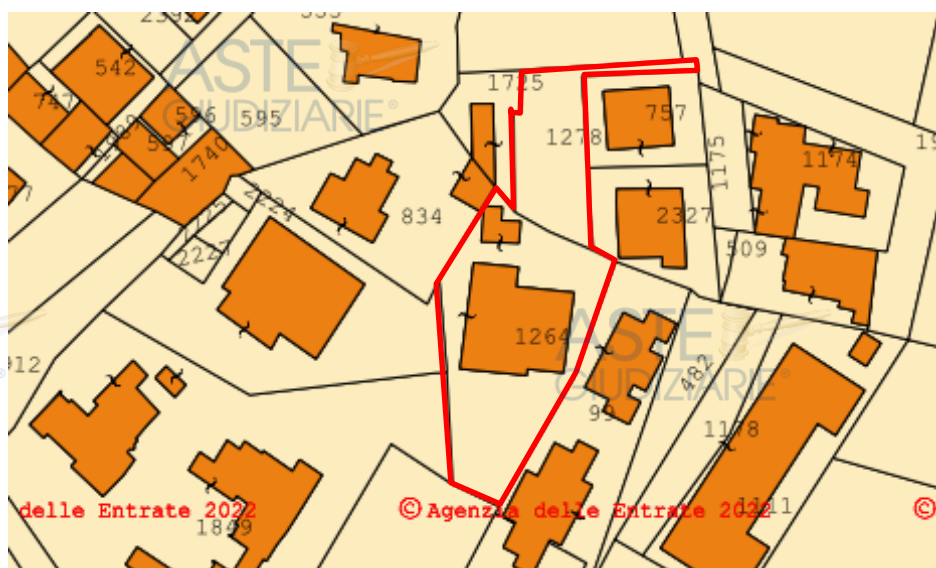
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Gli immobili sopra richiamati non sono dotati di CERTIFICAZIONE ENERGETICA. (€ 1000,00).

#### VERIFICA REGOLARITA' CATASTALE LOTTI 1-2-3-4-5-6

Si allegano alla presente l'elenco dei subalterni del COMPLESSO IMMOBILIARE contenente i LOTTI da 1 a 5, l'elaborato planimetrico, le planimetrie catastali, le visure storiche e il foglio di mappa n. 110 del comune di Sciacca (**ALLEGATI da 2 a 14**). Da quest'ultimo si evince che il SUB 3 (LOTTO 5) è catastalmente erroneamente posizionato sulla particella 1264 e non sulla 1278, sulla quale si trova fisicamente; tale situazione è regolarizzabile (si vedano **ALLEGATI 60 e 61**).

Il LOTTO 1 evidenzia catastalmente le stesse irregolarità già rilevate sotto il profilo edilizio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dal confronto delle planimetrie catastali dei singoli subalterni con il rilievo dello stato di fatto si evincono piccole difformità.

Il LOTTO 5 Sub 3 è catastalmente classificato come C2, mentre allo stato di fatto è metà magazzino e metà abitazione.

Anche i costi per la regolarizzazione catastale del complesso immobiliare sono irrisori rispetto ai costi che l'acquirente dovrà sostenere per la manutenzione straordinaria dello stesso e possono essere quantificati in totali **€ 7.000,00**.

Si allegano infine i fogli 63 e 64 del Comune di Sciacca e le visure storiche di vari appezzamenti di terreno, che aiutano a comprenderne l'evoluzione (**ALLEGATI DA 43 A 50**).

## PARTI COMUNI

Il complesso immobiliare contenente i lotti da 1 a 5 è caratterizzato dalla presenza di un'area esterna pertinenziale rappresentata dalle particelle 1264 e 1278, associata a ciascun subalterno in ragione della propria superficie e del proprio uso. (Si veda **ALLEGATO 27**, all'interno del quale sono riportate le quote di area di pertinenza associate a ciascun subalterno e quindi LOTTO)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI, FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Il fondo in catasto al foglio 110 particella 1278, sul quale giace fisicamente il sub. 3 (LOTTO 5), non risulta intestato ai coniugi Sig. "A" - Sig.ra "B", ma già nel progetto del 2008 viene indicato come area comune ai LOTTI da 1 a 5. Si allega visura storica (**ALLEGATO 64**) .

## PROVENIENZE VENTENNALI DELL'IMMOBILE

Risulta chiara la situazione relativa alla provenienza nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, riportata nelle certificazioni notarili sopra richiamate e nei moduli "Allegato 2" compilati dalla sottoscritta e allegati alla presente (**ALLEGATI 53-54-55-56-57-58**)

## STIMA DEI VARI LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione-conservazione-finitura-comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato (della domanda e dell'offerta). Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

### Premessa: **Metodi di Stima Utilizzati**

Esistono diversi metodi di stima che consentono di effettuare una giusta valutazione di un bene immobile. Tra questi la sottoscritta CTU ha utilizzato **IL METODO DI STIMA SINTETICA, IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (O METODO DI STIMA ANALITICA) ED IL METODO DELLA STIMA COMPARATIVO DIRETTO**. L'elaborazione della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili al fine di poter esprimere un giudizio affidabile, cioè corrispondente con il più probabile valore di mercato, ovvero quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

### **1° Metodo : METODO DELLA STIMA SINTETICA**

Tale criterio di stima prende in esame i valori contenuti nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Si riportano nel seguito due schermate relative all'interrogazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio

- Anno 2021 - 2° Semestre - Comune di Sciacca - Zona D3
- Anno 2025 - 1° Semestre - Comune di Sciacca - Zona D3

Entrambe fanno riferimento a immobili a destinazione residenziale in zona D3 in due periodi diversi. Dal confronto delle due tabelle si evince che il mercato dall'anno 2021 all'anno 2025 non ha subito variazioni significative per il segmento immobiliare di interesse.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO

Comune: SCIACCA

Fascia/zona: Periferia/C.DA PERRIERA

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 710                   | 880 | L                | 2,5                            | 3,4 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 530                   | 710 | L                | 2                              | 2,9 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 450                   | 670 | L                | 1,6                            | 2,4 | L                |

**Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1**Provincia: **AGRIGENTO**Comune: **SCIACCA**Fascia/zona: **Periferica/C.DA%20PERRIERA**Codice zona: **D3**Microzona: **0**Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**Destinazione: **Residenziale**

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | Normale            | 650                   | 970 | L                | 2,5                            | 3,4 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 460                   | 690 | L                | 2                              | 2,9 | L                |
| Box                          | Normale            | 400                   | 600 | L                | 1,6                            | 2,4 | L                |

Banca dati quotazioni OMI

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più ricorrente all'interno della ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio OTTIMO/NORMALE/SCADENTE (O/ N /S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:
  - Ottimo
  - Normale
  - Scadente

**LOTTO 1** – Zona D3 – Abitazioni civili - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/2, categoria A2 – Garage, Appartamento 1 e Appartamento 2 – **PIANO CANTINATO**

Prendendo come riferimento il dato relativo alle **Abitazioni civili**, zona D3, la sottoscritta CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, ha ritenuto equo il valore di mercato minimo tra quelli riportati in tabella (2021), pari a **€/mq 710,00**.

Utilizzando il presente metodo di stima, la sottoscritta ha rilevato il seguente valore del Bene:

Valore del bene = Superficie lorda commerciale x valore al mq

Per cui si ha:

**Valore = 428,147 mq x 710,00 €/mq = € 303.984,37**

**LOTTO 2** – Zona D3 – Abitazioni civili - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/4, categoria A2 – Appartamento principale – **PIANO TERRA E PRIMO**

Prendendo come riferimento il dato relativo alle **Abitazioni civili**, zona D3, la sottoscritta CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, ha ritenuto equo il valore di mercato massimo tra quelli riportati in tabella (2021), pari a **€/mq 880,00**.

Utilizzando il presente metodo di stima, la sottoscritta ha rilevato il seguente valore del Bene:

Valore del bene = Superficie lorda commerciale x valore al mq

Per cui si ha:

**Valore = 420,53 mq x 880,00 €/mq = € 370.066,40**

**LOTTO 3** – Zona D3 – Abitazioni civili - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/7, categoria A2 – Appartamento – **PIANO PRIMO**

Prendendo come riferimento il dato relativo alle **Abitazioni civili**, zona D3, la sottoscritta CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, ha ritenuto equo il valore di mercato medio tra quelli riportati in tabella (2021), pari a €/mq  $(710+880)/2 = \text{€ } 795,00 \text{ Euro/mq}$ .

Utilizzando il presente metodo di stima, la sottoscritta ha rilevato il seguente valore del Bene:

Valore del bene = Superficie lorda commerciale x valore al mq

Per cui si ha:

**Valore = 108,368 mq x 795,00 €/mq = € 86.152,56**

**LOTTO 4** – Zona D3 – Abitazioni civili - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/6, categoria A2 – Appartamento – **PIANO PRIMO**

Prendendo come riferimento il dato relativo alle **Abitazioni civili**, zona D3, la sottoscritta CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, ha ritenuto equo il valore di mercato medio tra quelli riportati in tabella, pari a €/mq  $(710+880)/2 = \text{€ } 795,00 \text{ Euro/mq}$ .

Utilizzando il presente metodo di stima, la sottoscritta ha rilevato il seguente valore del Bene:

Valore del bene = Superficie lorda commerciale x valore al mq

Per cui si ha:

**Valore = 87,233 mq x 795,00 €/mq = € 69.350,24**

**LOTTO 5** – Zona D3 – Abitazioni di tipo economico - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/3, categoria C2 – Appartamento e magazzino di pertinenza – **PIANO TERRA**

Prendendo come riferimento il dato relativo alle **Abitazioni di tipo economico**, zona D3, la sottoscritta CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, ha ritenuto equo il valore di mercato minimo tra quelli riportati in tabella (2021), pari a **€/mq 530**.

Utilizzando il presente metodo di stima, la sottoscritta ha rilevato il seguente valore del Bene:

Valore del bene = Superficie lorda commerciale x valore al mq

Per cui si ha:

**Valore = 98,993 mq x 530,00 €/mq = € 52.466,29**

**LOTTO 7** - Terreno sito a Sciacca, in C/da Quarta Casina di Ha 4,44.78 in catasto al foglio 63, partt. 163, 164, 187, 697, 699, 502, 555, 557, 681, 682, 560, 561, 566, 568, 552, 554 e al foglio 64 part. 95

Per la stima di questi terreni si prendono come riferimento i seguenti Valori:

- Per le particelle o le porzioni di particella che ricadono nella **zona di PRG E1 – “Aree agricole”**, si prendono come riferimento i Valori Agricoli Medi della Provincia di Agrigento - Annualità 2018 – Regione Agraria n. 7 – Coltura Mandorleto/Seminativo/Pascolo (**ALLEGATO 51**);
- Per le particelle o le porzioni di particelle che ricadono nella **zona di PRG “Fascia di rispetto stradale della strada 115”**, tenuto conto che l’ingombro della strada è contenuto all’interno delle stesse particelle (non ha identificativo catastale a se stante) e che su di esse gravano una serie di vincoli che non le rendono interamente utilizzabili, si prendono come riferimento i Valori Agricoli Medi della Provincia di Agrigento - Annualità 2018 – Regione Agraria n. 7 – Coltura Mandorleto/Seminativo/Pascolo (**ALLEGATO 51**)- **DIMEZZATI**;
- Per le particelle o le porzioni di particella che ricadono nella **zona di PRG D1.4 - “Insediamenti commerciali e artigianali di nuovo impianto”**, effettuata un’indagine di mercato attraverso le agenzie immobiliari che operano sul territorio (Immobiliare Skyline e Immobili service di Bassi Antonino), tenuto conto che si tratta di un terreno particolarmente scosceso e privo di opere di urbanizzazione, tenuto conto che terreni con questa destinazione utilizzati anche solo per la collocazione di impianti fotovoltaici, hanno attualmente valori di mercato compresi tra i 50.000,00 e i 60.000,00 €/Ha, considerata la posizione, si attribuisce un valore di mercato pari a 100.000,00 €/Ha.

Moltiplicando i valori suddetti per l’estensione delle varie particelle o frazioni di esse, si ottiene il valore commerciale delle stesse.

Per una migliore leggibilità, la tabella sotto riportata viene allegata alla presente relazione in formato A3 (**ALLEGATO 42**).

|  |                                                                  |
|--|------------------------------------------------------------------|
|  | D1.4 - Insediamenti commerciali e artigianali di nuovo impianto  |
|  | Zona E1 - Aree agricole                                          |
|  | Fascia di rispetto stradale SS115                                |
|  | Particelle miste D1.4-E1                                         |
|  | Particelle miste D1.4-Fascia di rispetto stradale della SS115    |
|  | Particelle miste D1.4-E1-Fascia di rispetto stradale della SS115 |

| Localizzazione                                      | Foglio | Part. | Ha | Are | Cent | Coltivaz. Catasto | Estensione<br>particella in mq | Estensione particella<br>o porzione di essa in<br>funzione della<br>ZONIZZAZIONE in mq | ZONIZZAZIONE PRG -<br>D.D.G. n. 141 del<br>31/10/2020 Assessorato<br>Regionale Territorio e<br>Ambiente - Dipartimento<br>Regionale dell'Urbanistica | Quotazioni<br>anno 2018<br>(aree<br>agricole)<br>€/Ha            | Quotazioni<br>indagine di<br>mercato 2025<br>(area<br>commerciale e<br>artigianale) €/Ha | Importi parziali (€) |          |         | Importo<br>totale (€) |  |  |
|-----------------------------------------------------|--------|-------|----|-----|------|-------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------|---------|-----------------------|--|--|
| Terreno sito a<br>Sciacca, in C/da<br>Quarta Casina | 63     | 163   |    | 31  | 30   | seminativo di 3^  | 3130                           | 1558                                                                                   | D1.4                                                                                                                                                 | Insedimenti<br>commerciali e<br>artigianali di<br>nuovo impianto |                                                                                          | 100000               | 15580,00 |         |                       |  |  |
|                                                     |        |       |    |     |      |                   |                                | 1572                                                                                   | Fascia di rispetto stradale<br>della strada 115                                                                                                      |                                                                  | 3555                                                                                     |                      |          |         | 558,85                |  |  |
|                                                     |        | 164   |    | 33  | 60   | seminativo di 3^  | 3360                           | 3360                                                                                   | D1.4                                                                                                                                                 | Insedimenti<br>commerciali e<br>artigianali di<br>nuovo impianto |                                                                                          | 100000               | 33600,00 |         |                       |  |  |
|                                                     |        | 187   |    | 6   | 80   | seminativo di 3^  | 680                            | 335                                                                                    | D1.4                                                                                                                                                 | Insedimenti<br>commerciali e<br>artigianali di<br>nuovo impianto |                                                                                          | 100000               | 3350,00  |         |                       |  |  |
|                                                     |        |       |    |     |      |                   |                                | 345                                                                                    | Fascia di rispetto stradale<br>della strada 115                                                                                                      |                                                                  | 3555                                                                                     |                      |          |         | 122,65                |  |  |
|                                                     |        | 697   | 1  | 13  | 88   | seminativo di 3^  | 11388                          | 2371                                                                                   | D1.4                                                                                                                                                 | Insedimenti<br>commerciali e<br>artigianali di<br>nuovo impianto |                                                                                          | 100000               | 23710,00 |         |                       |  |  |
|                                                     |        |       |    |     |      |                   |                                | 9017                                                                                   | E1                                                                                                                                                   | Aree agricole                                                    | 7110                                                                                     |                      |          | 6411,09 |                       |  |  |
|                                                     |        | 699   |    | 15  | 9    | seminativo di 3^  | 1509                           | 1509                                                                                   | E1                                                                                                                                                   | Aree agricole                                                    | 7110                                                                                     |                      |          | 1072,90 |                       |  |  |
|                                                     |        | 502   |    |     | 30   | seminativo di 3^  | 30                             | 30                                                                                     | E1                                                                                                                                                   | Aree agricole                                                    | 7110                                                                                     |                      |          | 21,33   |                       |  |  |
|                                                     |        | 555   |    | 68  | 86   | seminativo di 3^  | 6886                           | 5500                                                                                   | D1.4                                                                                                                                                 | Insedimenti<br>commerciali e<br>artigianali di<br>nuovo impianto |                                                                                          | 100000               | 55000,00 |         |                       |  |  |
|                                                     |        |       |    |     |      |                   |                                | 1386                                                                                   | Fascia di rispetto stradale<br>della strada 115                                                                                                      |                                                                  | 3555                                                                                     |                      |          |         | 492,72                |  |  |
|                                                     |        | 557   |    | 3   | 34   | seminativo di 3^  | 334                            | 130                                                                                    | D1.4                                                                                                                                                 | Insedimenti<br>commerciali e<br>artigianali di<br>nuovo impianto |                                                                                          | 100000               | 1300,00  |         |                       |  |  |
|                                                     |        |       |    |     |      |                   |                                | 204                                                                                    | E1                                                                                                                                                   | Aree agricole                                                    | 7110                                                                                     |                      |          | 145,04  |                       |  |  |
|                                                     |        | 681   |    | 74  | 9    | pascolo di 3^     | 1190                           | 5900                                                                                   | D1.4                                                                                                                                                 | Insedimenti<br>commerciali e<br>artigianali di<br>nuovo impianto |                                                                                          | 100000               | 59000,00 |         |                       |  |  |
|                                                     |        |       |    |     |      | pascolo di 2^     | 4951                           |                                                                                        |                                                                                                                                                      |                                                                  |                                                                                          |                      |          |         |                       |  |  |
|                                                     |        |       |    |     |      | seminativo di 4^  | 1268                           | 1509                                                                                   | Fascia di rispetto stradale<br>della strada 115                                                                                                      |                                                                  | 3555                                                                                     |                      |          |         | 536,45                |  |  |
|                                                     |        | 682   |    | 10  | 24   | Seminativo di 4^  | 1024                           | 1024                                                                                   | Fascia di rispetto stradale<br>della strada 115                                                                                                      |                                                                  | 3555                                                                                     |                      |          |         | 364,03                |  |  |
|                                                     |        | 560   |    |     | 56   | seminativo di 4^  | 56                             | 56                                                                                     | D1.4                                                                                                                                                 | Insedimenti<br>commerciali e<br>artigianali di<br>nuovo impianto |                                                                                          | 100000               | 560,00   |         |                       |  |  |
|                                                     |        | 561   |    | 3   | 28   | seminativo di 4^  | 328                            | 328                                                                                    | D1.4                                                                                                                                                 | Insedimenti<br>commerciali e<br>artigianali di<br>nuovo impianto |                                                                                          | 100000               | 3280,00  |         |                       |  |  |
|                                                     |        | 566   |    | 1   | 56   | mandorleto        | 156                            | 156                                                                                    | D1.4                                                                                                                                                 | Insedimenti<br>commerciali e<br>artigianali di<br>nuovo impianto |                                                                                          | 100000               | 1560,00  |         |                       |  |  |
|                                                     |        | 568   |    |     | 69   | mandorleto        | 69                             | 69                                                                                     | D1.4                                                                                                                                                 | Insedimenti<br>commerciali e<br>artigianali di<br>nuovo impianto |                                                                                          | 100000               | 690,00   |         |                       |  |  |
|                                                     |        | 552   |    | 70  | 91   | seminativo di 3^  | 7091                           | 4838                                                                                   | D1.4                                                                                                                                                 | Insedimenti<br>commerciali e<br>artigianali di<br>nuovo impianto |                                                                                          | 100000               | 48380,00 |         |                       |  |  |
|                                                     |        |       |    |     |      |                   |                                | 884                                                                                    | E1                                                                                                                                                   | Aree agricole                                                    | 7110                                                                                     |                      |          | 628,52  |                       |  |  |
|                                                     |        |       |    |     |      |                   |                                | 1369                                                                                   | Fascia di rispetto stradale<br>della strada 115                                                                                                      |                                                                  | 3555                                                                                     |                      |          |         | 486,68                |  |  |
|                                                     |        | 554   |    | 7   | 8    | seminativo di 3^  | 708                            | 708                                                                                    | E1                                                                                                                                                   | Aree agricole                                                    | 7110                                                                                     |                      |          | 503,39  |                       |  |  |
|                                                     |        | 64    | 95 | 3   | 20   | seminativo di 3^  | 320                            | 320                                                                                    | E1                                                                                                                                                   | Aree agricole                                                    | 7110                                                                                     |                      |          | 227,52  |                       |  |  |
| Estensione totale (mq)                              |        |       |    |     |      |                   | 44478                          | 44478                                                                                  | Importo totale (€)                                                                                                                                   |                                                                  |                                                                                          | 246010,00            | 9009,79  | 2561,38 | 257581,17             |  |  |

| TABELLA DI SINTESI                                                                                                                                   |    |     |      |                    |                           |                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|------|--------------------|---------------------------|----------------------------------------------|
| ZONIZZAZIONE PRG - D.D.G.<br>n. 141 del 31/10/2020<br>Assessorato Regionale<br>Territorio e Ambiente -<br>Dipartimento Regionale<br>dell'Urbanistica | Ha | Are | Cent | Estensione<br>(mq) | Valore<br>commerciale (€) | Importi<br>differenziati per<br>zona PRG (€) |
| D1.4 - Insediamenti<br>commerciali e artigianali di<br>nuovo impianto                                                                                | 2  | 46  | 1    | 24601              | 100000                    | 246010,00                                    |
| Zona E1 - Aree agricole                                                                                                                              | 1  | 26  | 72   | 12672              | 7110                      | 9009,79                                      |
| Fascia di rispetto stradale<br>SS115                                                                                                                 |    | 72  | 5    | 7205               | 3555                      | 2561,38                                      |
| <b>Totale estensione (mq)</b>                                                                                                                        |    |     |      | <b>44478,00</b>    | <b>Importo tot. (€)</b>   | <b>257581,17</b>                             |

## **2° Metodo : IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (o Metodo Analitico o ancora Metodo Comparativo Indiretto)**

Il metodo comparativo indiretto del valore di capitalizzazione consente di trovare il valore di mercato di un bene in funzione della capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione. In genere si ricorre al metodo di capitalizzazione del reddito quando non è possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato. Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del valore di capitalizzazione determinabile come rapporto tra il reddito (R) e il saggio di capitalizzazione (I).

In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento, pertanto nel caso specifico la sottoscritta CTU ha ritenuto opportuno applicare saggi di valore variabile dal 3,5 al 5 %.

Secondo quanto rilevato dalle interrogazioni effettuate al sito dell'Agenzia delle Entrate di cui sopra (Abitazioni civili e Abitazioni di tipo economico Zona D3), immobili nelle condizioni dei beni oggetto della presente relazione (tenuto conto delle finiture e della posizione) possono essere ceduti con contratto di locazione ai prezzi indicativi sotto riportati

**LOTTO 1** – Zona D3 – Abitazioni civili - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/2, categoria A2 – Garage, Appartamento 1 e Appartamento 2 – **PIANO CANTINATO**

Prendendo come riferimento il dato relativo alle **Abitazioni civili**, zona D3, la sottoscritta CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, ha ritenuto equo il prezzo di locazione pari al

valore medio tra quelli riportati in tabella (nelle tabelle relative agli anni 2021-2025 i valori sono uguali) e dunque pari a €/mq mese  $(2,50+3,4)/2 = \text{€/mq mese } 2,95$

$$\text{Affitto Mensile} = \text{€/mq} \cdot \text{mese } 2,95 \times 428,147 \text{ mq} = \text{€/mese } 1.263,03$$

La superficie riportata è quella lorda, (si veda il Computo dettagliato della Superficie Lorda Commerciale allegato – **ALLEGATO 28**).

$$\text{Valore Annuo del } B_f = \text{Affitto mensile} \times 12 \text{ mesi} = \text{€/mese } 1263,03 \times 12 = \text{€/anno } 15.156,40$$

A questo punto occorre considerare le spese gravanti sull'immobile (la Cedolare secca), in ragione del 21%. Il valore annuo del beneficio fondiario va dunque così corretto:

$$\text{Valore Annuo al netto delle spese } B = \text{Valore Annuo del } B_f \times (1-0,21) = \text{€/anno } 11.973,56$$

$$\text{Valore dell'immobile } V_o = B/r = \text{€/anno } 11.973,56/4,0\% = \text{€ } 299.338,98$$

**LOTTO 2** – Zona D3 – Abitazioni civili - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/4, categoria A2 – Appartamento principale – **PIANO TERRA E PRIMO**

Prendendo come riferimento il dato relativo alle **Abitazioni civili**, zona D3, la sottoscritta CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, ha ritenuto equo il prezzo di locazione pari al valore massimo tra quelli riportati in tabella (nelle tabelle relative agli anni 2021-2025 i valori sono uguali) e dunque pari a €/mq mese **3,4**

$$\text{Affitto Mensile} = \text{€/mq} \cdot \text{mese } 3,4 \times 420,530 \text{ mq} = \text{€/mese } 1.429,80$$

La superficie riportata è quella lorda, (si veda il Computo dettagliato della Superficie Lorda Commerciale allegato – **ALLEGATO 28**).

$$\text{Valore Annuo del } B_f = \text{Affitto mensile} \times 12 \text{ mesi} = \text{€/mese } 1429,80 \times 12 = \text{€/anno } 17.157,62$$

A questo punto occorre considerare le spese gravanti sull'immobile (la Cedolare secca), in ragione del 21%. Il valore annuo del beneficio fondiario va dunque così corretto:

$$\text{Valore Annuo al netto delle spese } B = \text{Valore Annuo del } B_f \times (1-0,21) = \text{€/anno } 13.554,52$$

$$\text{Valore dell'immobile } V_o = B/r = \text{€/anno } 13.554,52/3,5\% = \text{€ } 387.272,08$$

**LOTTO 3** – Zona D3 – Abitazioni civili - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/7, categoria A2 – Appartamento – **PIANO TERRA**

Prendendo come riferimento il dato relativo alle **Abitazioni civili**, zona D3, la sottoscritta CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, ha ritenuto equo il prezzo di locazione pari al valore medio tra quelli riportati in tabella (nelle tabelle relative agli anni 2021-2025 i valori sono uguali) e dunque pari a €/mq mese  $(2,50+3,4)/2 = \text{€/mq mese } 2,95$

$$\text{Affitto Mensile} = \text{€/mq} \cdot \text{mese } 2,95 \times 108,368 \text{ mq} = \text{€/mese } 319,69$$

La superficie riportata è quella lorda, (si veda il Computo dettagliato della Superficie Lorda Commerciale allegato – **ALLEGATO 28**).

Valore Annuo del  $B_f$  = Affitto mensile x 12 mesi = €/mese 319,69 x 12 = €/anno **3.836,23**

A questo punto occorre considerare le spese gravanti sull'immobile (la Cedolare secca), in ragione del 21%. Il valore annuo del beneficio fondiario va dunque così corretto:

Valore Annuo al netto delle spese  $B$  = Valore Annuo del  $B_f$  x (1-0,21) = €/anno 3.030,62

Valore dell'immobile  $V_o = B/r = \text{€/anno } 3.030,62 / 3,5\% = \text{€ } \mathbf{86.589,13}$

**LOTTO 4** - Zona D3 - Abitazioni civili - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/6, categoria A2 - Appartamento - **PIANO TERRA**

Prendendo come riferimento il dato relativo alle **Abitazioni civili**, zona D3, la sottoscritta CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, ha ritenuto equo il prezzo di locazione pari al valore medio tra quelli riportati in tabella e dunque pari a €/mq mese (2,50+3,4)/2 = €/mq mese **2,95**

Affitto Mensile = €/mq·mese 2,95 x 87,233 mq = €/mese **257,34**

La superficie riportata è quella lorda, (si veda il Computo dettagliato della Superficie Lorda Commerciale allegato - **ALLEGATO 28**).

Valore Annuo del  $B_f$  = Affitto mensile x 12 mesi = €/mese 257,34 x 12 = €/anno **3.088,05**

A questo punto occorre considerare le spese gravanti sull'immobile (la Cedolare secca), in ragione del 21%. Il valore annuo del beneficio fondiario va dunque così corretto:

Valore Annuo al netto delle spese  $B$  = Valore Annuo del  $B_f$  x (1-0,21) = €/anno 2.439,56

Valore dell'immobile  $V_o = B/r = \text{€/anno } 2.439,56 / 3,5\% = \text{€ } \mathbf{69.701,66}$

**LOTTO 5** - Zona D3 - Abitazioni di tipo economico - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/3, categoria C2 - Appartamento e magazzino di pertinenza - **PIANO TERRA**

Prendendo come riferimento il dato relativo alle **Abitazioni di tipo economico**, zona D3, la sottoscritta CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, considerato lo stato di conservazione dell'immobile e che solo per metà è adibito ad abitazione, mentre l'altra metà è adibita a magazzino, ha ritenuto equo il prezzo di locazione pari a €/mq mese **1,4**

Affitto Mensile = €/mq·mese 1,4 x 98,993 mq = €/mese **138,59**

La superficie riportata è quella lorda, (si veda il Computo dettagliato della Superficie Lorda Commerciale allegato - **ALLEGATO 28**).

Valore Annuo del  $B_f$  = Affitto mensile x 12 mesi = €/mese 138,59 x 12 = €/anno **1.663,08**

A questo punto occorre considerare le spese gravanti sull'immobile (la Cedolare secca), in ragione del 21%. Il valore annuo del beneficio fondiario va dunque così corretto:

Valore Annuo al netto delle spese  $B$  = Valore Annuo del  $B_f$  x (1-0,21) = €/anno 1.313,84

Valore dell'immobile  $V_o = B/r = \text{€/anno } 1.313,84 / 5\% = \text{€ } \mathbf{26.276,70}$

**3° Metodo : METODO DELLA STIMA COMPARATIVO DIRETTO (LOTTI DA 1 A 5)**

In linea generale la stima viene effettuata mediante comparazione dei prezzi di mercato. Questo criterio è basato su un'indagine di mercato volta alla ricerca di immobili simili venduti negli ultimi tre anni ed ubicati nelle vicinanze di quelli in oggetto.

Nel caso specifico, dopo avere eseguito una ricerca sul web per immobili dello stesso segmento di mercato (attraverso le agenzie immobiliari on line), si è deciso di considerare come riferimento gli unici 2 immobili in vendita trovati, simili ai lotti da 1 a 4. In particolare l'IMMOBILE 1 è assimilabile ai lotti 1-3-4, mentre l'IMMOBILE 2 è assimilabile al lotto 2

Immobile 1: €/mq 835,44

All'immobile 1 sono assimilabili i lotti 1, 3 e 4

Immobile 2: €/mq 885,71

All'immobile 2 è assimilabile il lotto 2

**IMMOBILE 1: Quadrilocale in vendita in via Tacito, 17, 79 m<sup>2</sup>, 4 locali, 66.600 €****Prezzo al mq = €/mq 66.000,00/79,00 = 835,44****Commento dell'inserzionista**

APPARTAMENTO - Via Tacito, 17, Sciacca (AG) - Appartamento civile abitazione ed autorimessa occupati dai debitori sito in Sciacca, Via Tacito n. 17, della superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa 109,70 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, posto al piano 1°, composto da 5 locali oltre servizi

**Caratteristiche specifiche**

- 79 m<sup>2</sup> commerciali
- 4 locali
- 1 bagno
- Buono stato
- Classe energetica: Non indicato



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CAMERA DA LETTO CON ACCESSO AL BALCONE

FOTO INTERNA 13

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**IMMOBILE 2 - Appartamento via Tacito, sup. commerciale 350 mq, € 310.000****Prezzo al mq = €/mq 310.000,00/350,00 = 885,71****5+locali, 3 bagni, 1 piano****Descrizione: SIGNORILE APPARTAMENTO CON VERANDA, GIARDINO E GARAGE**

- In C.da Perriera, all' interno di una signorile palazzina, si vende ampio appartamento ( n°2 appartamenti uniti) di 240 mq. con 3 ampie verande, giardino privato e garage. Internamente, l'appartamento è dotato di n°5 camere da letto, grandissimo soggiorno con sbocco in veranda, ampia cucina con veranda, n°3 bagni e ripostiglio. L' appartamento è posto al 1°P con ascensore, posto auto scoperto all' interno di spiazzale condominiale. Vero immobile signorile

**Superficie**

| Consistenza                                                    | Piano       | Superficie           | Coefficiente | Tipo superficie | Sup. commerciale     |
|----------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------|-----------------|----------------------|
| Abitazione                                                     | 1           | 296,0 m <sup>2</sup> | 100 %        | Principale      | 296,0 m <sup>2</sup> |
| Balcone                                                        | 1           | 122,0 m <sup>2</sup> | 30 %         | Principale      | 36,6 m <sup>2</sup>  |
| Box o garage                                                   | Piano Terra | 25,0 m <sup>2</sup>  | 50 %         | Accessoria      | 12,5 m <sup>2</sup>  |
| Terreno                                                        | Piano Terra | 500,0 m <sup>2</sup> | 1 %          | Accessoria      | 5,0 m <sup>2</sup>   |
| <b>Totale superficie principale</b>                            |             |                      |              |                 | 418,0 m <sup>2</sup> |
| <b>Totale superficie commerciale</b> (Principali e Accessorie) |             |                      |              |                 | 350,1 m <sup>2</sup> |

**Caratteristiche**

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO | TT2021 - 13/04/2022                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| CONTRATTO                   | Vendita                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| TIPOLOGIA                   | Appartamento                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| SUPERFICIE                  | 333 m <sup>2</sup>   commerciale 350 m <sup>2</sup> - <a href="#">Vedi dettaglio</a>                                                                                                                                                                                                    |
| LOCALI                      | 5+ (5 camere da letto, 2 altri), 3 bagni, cucina abitabile                                                                                                                                                                                                                              |
| PIANO                       | 1°, con ascensore, con accesso disabili                                                                                                                                                                                                                                                 |
| TOTALE PIANI EDIFICIO       | 3 piani                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| POSTI AUTO                  | 2 in garage/box, 1                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| DISPONIBILITÀ               | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| TIPO PROPRIETÀ              | Intera proprietà, classe immobile signorile                                                                                                                                                                                                                                             |
| ALTRE CARATTERISTICHE       | <div>Cancello elettrico</div> <div>VideoCitofono</div> <div>Impianto di allarme</div> <div>Porta blindata</div> <div>Esposizione esterna</div> <div>Balcone</div> <div>Impianto tv centralizzato</div> <div>Giardino privato</div> <div>Infissi esterni in doppio vetro / metallo</div> |

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ANNO DI COSTRUZIONE  
STATO

2000

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Buono / Abitabile

RISCALDAMENTO

Autonomo, a radiatori, alimentato a metano

EFFICIENZA ENERGETICA

**F**  $\geq 175 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Immobile 1: €/mq 835,44

Immobile 2: €/mq 885,71

All'immobile 1 sono assimilabili i lotti 1, 3 e 4

All'immobile 2 è assimilabile il lotto 2

La superficie riportata è quella netta, (si veda il Computo dettagliato della Superficie Netta Commerciale allegato – **ALLEGATO 27**).

$$\begin{aligned}\text{VALORE LOTTO 1 – TERZO METODO} &= \text{€/mq } 835,44 \times \text{superficie netta commerciale} = \\ &= \text{€/mq } 835,44 \times 383,41 = \mathbf{\text{€ } 320.316,05}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{VALORE LOTTO 2 – TERZO METODO} &= \text{€/mq } 885,71 \times \text{superficie netta commerciale} = \\ &= \text{€/mq } 885,71 \times 374,065 = \mathbf{\text{€ } 331.313,11}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{VALORE LOTTO 3 – TERZO METODO} &= \text{€/mq } 835,44 \times \text{superficie netta commerciale} = \\ &= \text{€/mq } 835,44 \times 99,866 = \mathbf{\text{€ } 83.432,05}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{VALORE LOTTO 4 – TERZO METODO} &= \text{€/mq } 835,44 \times \text{superficie netta commerciale} = \\ &= \text{€/mq } 835,44 \times 76,203 = \mathbf{\text{€ } 63.663,03}\end{aligned}$$

### CALCOLO DEI VALORI STIMATI

Il calcolo del reale valore commerciale dei lotti è stato ricavato come segue:

- Facendo la media aritmetica dei valori ottenuti con i metodi estimativi sopra riportati;
- Sottraendo al valore ottenuto le spese necessarie per la regolarizzazione dello stesso e per l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria minime.

$$\text{Valore Venale} = \frac{(\text{Valore 1° Metodo} + \text{Valore 2° Metodo} + \text{Valore 3° Metodo})}{3}$$

LOTTO 1

$$\text{Valore Venale} = \frac{(303.984,37 + 299.338,98 + 320.316,05)}{3} = \mathbf{\text{€ } 307.879,80}$$

LOTTO 2

$$\text{Valore Venale} = \frac{(370.066,40 + 387.272,08 + 331.313,11)}{3} = \mathbf{\text{€ } 362.883,86}$$

LOTTO 3

$$\text{Valore Venale} = \frac{(86.152,56 + 86.589,13 + 83.432,05)}{3} = \mathbf{\text{€ } 85.391,25}$$

LOTTO 4

$$\text{Valore}_{\text{venale}} = \frac{(69.350,24 + 69.701,66 + 63.663,03)}{3} = \text{€ } 67.571,64$$

LOTTO 5

$$\text{Valore}_{\text{venale}} = \frac{(52.466,29 + 26.276,70)}{2} = \text{€ } 39.371,50$$

LOTTO 7

$$\text{Valore}_{\text{venale}} = \text{€ } 257.581,17$$

Da tali valori si dovranno sottrarre le spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per regolarizzare l'immobile sotto il profilo edilizio (€ 5000,00 di spese tecniche più eventuali spese comunali per eventuali cambi di destinazione d'uso, € 1000,00 per le certificazioni energetiche), sotto il profilo catastale (€ 7.000,00, compresa la situazione della particella 1278) e per effettuare i lavori di manutenzione straordinaria minimi di cui l'immobile necessita alla data odierna. Tali spese, nel complesso, possono essere considerate pari al 15% (in luogo del 10% indicato precedentemente – **ALLEGATO 0**) dei valori dei singoli lotti, **fatta eccezione per il lotto 7.**

Il valore venale dei LOTTI DA 1 A 5, depurato dalle spese, è dunque pari a:

$$\text{Valore}_{\text{pro del bene}} = \text{Valore}_{\text{venale}} - \text{Spese}$$

$$\text{Valore}_{\text{pro del bene LOTTO 1}} = \text{€ } 307.879,8 \times 0,85 = \text{€ } 261.697,83$$

$$\text{Valore}_{\text{pro del bene LOTTO 2}} = \text{€ } 362.883,86 \times 0,85 = \text{€ } 308.451,28$$

$$\text{Valore}_{\text{pro del bene LOTTO 3}} = \text{€ } 85.391,25 \times 0,85 = \text{€ } 72.582,56$$

$$\text{Valore}_{\text{pro del bene LOTTO 4}} = \text{€ } 67.571,64 \times 0,85 = \text{€ } 57.435,89$$

$$\text{Valore}_{\text{pro del bene LOTTO 5}} = \text{€ } 39.361,50 \times 0,85 = \text{€ } 33.465,77$$

## CONCLUSIONI

La sottoscritta CTU deposita la **perizia di stima completa** presso questo Spettabile Tribunale e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Montevago, li 08/11/2025

F.to Ing. Vitalba Accidenti

## **ELENCO ALLEGATI**

0. Relazione CTU Lotti 1-2-3-4-5-6-7 depositata il 03/12/22
1. Verbale di accesso del 18/07/20 con foto allegate
2. Foglio di mappa n. 110 COMUNE DI SCIACCA
3. Elenco subalterni lotti da 1 a 5
4. Elaborato planimetrico lotti da 1 a 5
5. Planimetria catastale Lotto 1 - Foglio 110 Part. 1264 Sub. 2
6. Planimetria catastale Lotto 5 - Foglio 110 Part. 1264 Sub. 3
7. Planimetria catastale Lotto 2 - Foglio 110 Part. 1264 Sub. 4
8. Planimetria catastale Lotto 4 - Foglio 110 Part. 1264 Sub. 6
9. Planimetria catastale Lotto 3 - Foglio 110 Part. 1264 Sub. 7
10. Visura Storica Lotto 1 F. 110 part. 1264 sub. 2
11. Visura Storica Lotto 5 F. 110 part. 1264 sub. 3
12. Visura Storica Lotto 4 F. 110 part. 1264 sub. 6
13. Visura Storica Lotto 2 F. 110 part. 1264 sub. 4
14. Visura Storica Lotto 3 F. 110 part. 1264 sub. 7
15. RILIEVO STATO DI FATTO - PIANO SEMINTERRATO - SUB. 2
16. RILIEVO STATO DI FATTO - PIANO TERRA - SUBB. 4-6-7
17. RILIEVO STATO DI FATTO - PIANO PRIMO - SUB. 4
18. RILIEVO STATO DI FATTO - PIANO TERRA - SUB. 3
19. VERIFICA DI REGOLARITA' EDILIZIA - PIANO SEMINTERRATO - SUB. 2
20. VERIFICA DI REGOLARITA' EDILIZIA - PIANO TERRA - SUBB. 4-6-7
21. VERIFICA DI REGOLARITA' EDILIZIA - PIANO PRIMO - SUB. 4
22. VERIFICA DI REGOLARITA' EDILIZIA - PIANO TERRA - SUB. 3
23. Elaborati Architettonici - C.E. in Sanatoria prot. 3711 del 30-10-08
24. Perizia giurata Calabria Carmela
25. Relazione tecnica - C.E. in Sanatoria prot. 3711 del 30-10-2008
26. Agibilità abitabilità - C.E. in sanatoria
27. COMPUTO SUPERFICIE NETTA LOTTI DA 1 A 5 - STATO DI FATTO
28. COMPUTO SUPERFICIE LORDA LOTTI DA 1 A 5 - STATO DI FATTO
29. DOCUMENTAZ. FOTOGRAFICA LOTTI DA 1 A 5 del 18-07-20
30. RELAZIONE CTU E DOCUMENTAZIONE. FOTOGRAFICA 18/10/25 – RISCONTRO PROVV. 07/10/25
31. COMPUTO METRICO ED ELABORATO GRAFICO 28/10/25 – RISCONTRO PROVV. 22/10/25
- 32 I COMPUTO INTERVENTI MURO+ PLANIMETRIA INTERVENTI + DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
33. COMPUTO METRICO INTEGRATIVO DEL 15/04/2022
34. Certificato di destinazione urbanistica - Prot. n. 39837 del 09/07/25
35. Tav. 4a PRG con Legenda
36. Verbale di accesso del 06/08/20 con foto allegate
- 37 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 7
38. Tabella terreni con destinazione catastale e urbanistica
39. TAVOLA SOVRAPPOSIZIONE TERRENI PRG-CATASTO
40. TAVOLA SOVRAPPOSIZIONE TERRENI IMMAGINE SATELLIARE-CATASTO
41. TAVOLA SOVRAPPOSIZIONE TERRENI ESTRATTO CATASTALE-PRG
- 42.1 STIMA TERRENI CORRETTA



42.2 SINTESI STIMA TERRENI CORRETTA

43. Foglio di mappa n. 64 Comune di Sciacca

44. Visura Storica F64\_Part.95

45. Foglio di mappa n. 63 Comune di Sciacca

46. Visura al 14/04/20 terreni F63\_P552

47. Visura storica terreni F63\_P164

48. Visura storica terreni F63\_P555

49. Visura storica terreni F63\_P681

50. Visura storica terreni F63\_P697

51. Valori Agricoli Medi AG\_2018

52. Valori Agricoli Medi AG\_2019

53. ALLEGATO N. 2 LOTTO 1

54. ALLEGATO N. 2 LOTTO 2

55. ALLEGATO N. 2 LOTTO 3

56. ALLEGATO N. 2 LOTTO 4

57. ALLEGATO N. 2 LOTTO 5

58. ALLEGATO N. 2 LOTTO 7

59. Verbale di udienza del 05-06-25

60. DELUCIDAZIONI CTU FONDO F. 110 PART 1278 CON ALLEGATI 16/06/22

61. NOTA CTU RISCONTRO UDIENZA DEL 17/06/22 CON ALLEGATI 14/07/22

62. VISURA TERRENO F. 110 PART. 1264

63. VISURA TERRENO F. 110 PART. 1278

64. VISURA STORICA TERRENO F. 110 PART. 1278

65. Polisweb - Storico al 08-11-2025

66. DATI I SEMESTRE 2025 - OSSERVAT. IMM. VIA TACITO N. 15

67. FASCICOLO DATI SENSIBILI - RELAZIONE DEFINITIVA CTU