

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

SEZIONE FALLIMENTARE



**FALLIMENTO N. 01/2020**



**GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Valentina Stabile**

**CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Ciro Pinelli**

### PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

SCIACCA (AG)  
C/DA BORDEA



**LOTTO N. 1**



MAD - STUDIO TECNICO E PROGETTAZIONE

Arch. Diliberto Maria Antonietta - Via Fiume 12, 92029 Sciacca (AG) - [archdiliberto@libero.it](mailto:archdiliberto@libero.it) - cell: 3496963589



**LOTTO N. 2**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

***C.T.U. Architetto Maria Antonietta Diliberto***

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

1.INDIVIDUAZIONE IMMOBILI E SUDDIVISIONE IN LOTTI	Pg 5
2. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI	Pg 5
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Pg 8
4. CONFINI	Pg 8
5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	Pg 9
6. ATTI DI PROVENIENZA	Pg 9
7. MILLESIMI DI PROPRIETA'	Pg 12
8. DESTINAZIONE URBANISTICA	Pg 12
9. REGOLARITÀ EDILIZIA	Pg 12
10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	Pg 15
11. DESCRIZIONE DEI BENI	Pg 17
12. CONSISTENZA DEI BENI	Pg 20
13. VALORE DI STIMA	Pg 22
14. REGIME FISCALE DELLE CESSIONI	Pg 25
15. SCHEMA IDENTIFICATIVO PER L'ASTA	Pg 26

### PREMESSA

In riferimento alla procedura fallimentare in epigrafe, il Curatore Fallimentare Dott. Ciro Pinelli, per mezzo PEC pervenutami in data 25/10/2022, nominava la sottoscritta arch. Maria Antonietta Diliberto, con studio in Sciacca (AG), via Fiume 12, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n° 1504 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sciacca, come perito stimatore di fiducia della curatela, per la valutazione dei beni immobili di proprietà del fallito; in data 03/11/2022 la sottoscritta invia a mezzo PEC al curatore fallimentare dott. Ciro Pinelli l'accettazione dell'incarico. Scopo del presente documento è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni

immobili alla data di redazione, tenuto conto delle specificità degli stessi, ovvero in considerazione delle risultanze dell'esame della documentazione fornita dalla committente l'incarico, oltre che quella acquisita presso gli uffici pubblici, l'analisi dei luoghi, le ricerche e verifiche condotte per tale finalità estimativa.

In adempimento all'incarico ricevuto, si è provveduto:

- A prendere visione della documentazione fornita, oltre a quanto acquisito nei luoghi oggetto di stima;
- Fare richiesta di accesso agli atti presso il competente ufficio tecnico del Comune di Sciacca (AG), e successiva produzione di copia delle ultime istanze tecniche edilizie protocollate;
- Esperire sopralluogo, identificando i beni rispetto ai confini, con verifica della consistenza di locali e accessori, come di seguito descritto;
- Verificare a mezzo visura telematica l'accatastamento e l'attuale rendita, oltre che origine dei dati presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate;
- Fornire una descrizione dei beni, riferendo anche dello stato di possesso e uso dei beni;
- Verificare la rispondenza dei beni all'ultimo stato dichiarato e assentito presso i competenti uffici tecnici del Comune di Sciacca (AG), ovvero richiedere accesso agli atti al competente Ufficio Tecnico, oltre che al N.C.E.U. ovvero all'Agenzia delle Entrate di competenza;
- Determinare e relazionare circa il più probabile valore dell'immobile, illustrandone i criteri.

### OPERAZIONI PERITALI

in data 09/03/2022 la sottoscritta provvede ad organizzare il sopralluogo dei beni oggetto di accertamento e stima, (data anteriore rispetto alla nomina d'incarico del curatore fallimentare, in quanto era già stato affidatomi incarico come Consulente Tecnico d'Ufficio, CTU, per la procedura esecutiva n. 76/2018 R.G. ES., con Atto di Pignoramento Immobiliare Cron. 807/C, N°76/2018 R.E. del Tribunale di Sciacca, in data 08/06/ 2021, a seguito di nomina da parte del G.E.

Del Rio Valentina.

Preliminarmente all'esperimento del sopralluogo, la scrivente Esperto ha



condotto le necessarie verifiche, provvedendo all'acquisizione di visura catastale al fine della verifica della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. delle unità immobiliari in oggetto. E' stata altresì acquisita a mezzo del sistema informativo telematico la planimetria catastale ultima in atti, posta a base delle verifiche, tanto per la rispondenza dello stato dei luoghi rilevato all'ultimo stato dichiarato presso il N.C.E.U., oltre che prima verifica della corrispondenza ad atti e istanze edilizie ed urbanistiche, ovvero, circa la sussistenza o presenza di abusi e difformità.

## 1. INDIVIDUAZIONE IMMOBILI E SUDDIVISIONE IN LOTTI

### • LOTTO N. 1 - IMMOBILE "A"

Si tratta dell'immobile che indicheremo con la lettera "A" per semplificazione: della quota per 500/1000 in regime di Comunione dei Beni, per il diritto di Proprietà di un'immobile del tipo Commerciale, sito in Sciacca (AG) C/da Bordea snc, in allegato **A1** si riporta la Planimetria catastale in scala 1/200 indicante l'immobile oggetto di studio ed il SUB 1 (b.c.n.c.) corte interna comune a tutte le unità afferenti nell'area, in allegato **A2** si riporta l'estratto di Mappa estrapolato da FORMAPS.

### • LOTTO N. 2 - IMMOBILE "B"

Si tratta dell'immobile che indicherò con la lettera "B" per semplificazione: per la quota di 1000/1000, in regime di Comunione dei Beni, per il diritto di Proprietà di un immobile del tipo magazzino, sito in Sciacca (AG) C/da Bordea snc, in allegato **B1** si riporta la Planimetria Catastale in scala 1/200, indicante l'immobile oggetto di studio e il SUB 1 (b.c.n.c.), corte interna comune a tutte le unità afferenti sull'area, in allegato **B2** si riporta la planimetria Catastale in scala 1/500 dell'area, ove insiste il Mappale 318 sub 7 che sarà indicato con colore giallo,

## 2. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

L'area nella quale insistono i beni oggetto di stima, è identificata dallo strumento

urbanistico vigente, il PRG, in “ZONA E1”, disciplinata dall’art. 52, delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione), definita “AREA AGRICOLA”, v. all. G, trovasi in Agro di Sciacca (AG), C/da Bordea, in una zona periferica ad un 1,5 Km dal centro città. Nella zona in esame, sono presenti diverse attività di tipo, commerciale, ma trattasi di grandi strutture, pertanto non è facile ottenere un parametro di riferimento, in quanto gli immobili oggetto di stima presentano superfici molto più ridotte. La zona in esame non è servita da pubbliche attività e tantomeno da mezzi pubblici di trasporto, pertanto è raggiungibile solo con mezzi propri, in quanto come già accennato trattasi di zona periferica rispetto al centro, ma, risulta facilmente raggiungibile dalla SS 115, anche, per mezzo della bretella complanare dalla quale è possibile giungere fin davanti l’ingresso al lotto. L’area privata, è recintata, all’interno sono presenti n. 4 fabbricati, di cui, due immobili sono oggetto di studio, l’immobile “A” e “B” così come verranno in seguito indicati. Entrambi gli immobili sono costituiti da un piano fuori terra. Il lotto, presenta una forma di poligono irregolare, esso confina a Sud con strada (bretella complanare alla SS 115,) a Est con Mappale 140 stradella, a Nord con Mappale 368 e ad Ovest con Mappale 371, l’area risulta recintata ad Ovest, con un muretto alto 70 cm da terra e sovrapposta rete metallica, a Sud, la recinzione continua con interposti cancelli d’ingresso, uno per uso carraio ed uno più piccolo pedonale, ad Est la recinzione è già delimitata dagli immobili stessi in quanto sono costruiti a ridosso del confine, nel lato Nord è presente in parte recinzione ed in parte l’immobile è realizzato a confine. Il lotto è costituito da un’area libera identificata in catasto con il **sub 1, definito (B.C.N.C.)**, risultante corte comune ad uso di tutti gli edifici presenti all’interno dell’area, v. all. A3, Estratto planimetria da Google Earth, con rappresentazione dei mappali confinanti. Per poter raggiungere gli edifici oggetto di studio, occorre accedere all’area privata, per mezzo di un ingresso carraio ed uno pedonale. Gli immobili sono presenti nell’area in sequenza contigua, rispettivamente, entrando a destra, il primo edificio, riguarda l’immobile individuato con la lettera “A”, oggetto di stima, il secondo e terzo edificio, non sono oggetto di valutazione, il quarto edificio non immediatamente visibile accedendo all’area recintata, in quanto, essendo un solo piano fuori terra viene nascosto dal terzo edificio composto da due piani fuori terra e riguarda



l'immobile identificato con la lettera "B", v. all A2, Estratto planimetrico da Google-Earth con individuazione dei lotti nell'area privata, recintata.



### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Agrigento - Ufficio Provinciale Territorio - Servizi Catastali, gli immobili sono così identificati:

#### • LOTTO N. 1 - IMMOBILE "A"

##### IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SCIACCA (AG), C/DA BORDEA snc - P. TERRA**

FOGLIO **88** MAPPALE **318** SUB **9** CATEGORIA **C/1** CLASSE **1**

CONSISTENZA **110MQ** RENDITA: **EURO 3.368,85** ZONA CENSUARIA **2**

In allegato **A2**, si riporta l'ultima planimetria agli atti con prot. n. AG0002768 del 15/01/2019, dell'area ove insiste il sub 9, dalla quale è possibile individuare anche il **sub 1 B.C.N.C.** (bene comune non censibile) corte interna comune a tutte le unità, in **allegato A-C2** si riporta l'ultima planimetria presente agli atti, in **all. A-C3**, si riporta l'ultima Visura Catastale presente agli atti.

Intestati Catastali:

-

Diritto di Proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con

-

Diritto di Proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con

Conformità catastale:

- La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, ma non lo è rispetto al progetto depositato in Comune.

#### • LOTTO N. 2 - IMMOBILE "B"

##### IMMOBILE AD USO LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI



**CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI SCIACCA (AG) C/DA BORDEA snc**

FOGLIO **88**      MAPPALE **318**      SUB **7**      CATEGORIA **C/3**      CLASSE **1**  
 CONSISTENZA **114MQ**      RENDITA: **EURO 582,87**      ZONA CENSUARIA **2**

In **all. B-C3**, si riporta l'ultima Visura Catastale agli atti, in **all. B-C6** si riporta l'ultima planimetria presente agli atti, dell'immobile "**B**".

Intestati Catastali:

Diritto di Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni

Conformità catastale:

- La planimetria catastale non corrisponde perfettamente con la pianta di progetto presente in Comune, ma la pianta di progetto risulta conforme allo stato dei luoghi.

**4. CONFINI**

- **LOTTO N. 1 – IMMOBILE "A"**

Con riferimento alla mappa visualizzata dal sito ForMaps è possibile definire che il Mappale 318, **SUB 9** confina a NORD\_OVEST con Mappale 140, a SUD con strada, bretella complanare la SS 115, a SUD-EST con SUB 1 (b.c.n.c.) corte comune, a NORD con Sub 2, immobile non oggetto di studio, v. **all. A2**.

- **LOTTO N. 2 – IMMOBILE "B"**

Con riferimento alla mappa visualizzata dal sito ForMaps è possibile definire che il Mappale 318, **SUB 7** confina a NORD\_OVEST con Mappale 140, a NORD con Mappale 368, ad EST con SUB 1 (b.c.n.c.) corte comune, a SUD con Sub 6, immobile non oggetto di studio, in **all. B2**, si riporta l'estratto della Mappa estrapolata da ForMaps.



## 5. STATO DI POSSESSO

Gli immobili, A" e "B" fin qui descritti risultano, al momento della redazione della presente relazione, in custodia al Curatore Fallimentare Dott. Pinelli Ciro.

## 6. ATTI DI PROVENIENZA

### LOTTO N. 1 - IMMOBILE "A"

#### **Catasto Terreni:**

- **In data 01/12/1978 reg. gen. 18346 reg. part. 16693** - ATTO NOTARILE Pubblico in data 8 novembre 1978 rep. n. 4708 del Dr. Riccardo Palella, Notaio in Menfi, portante compravendita mediante la quale \_\_\_\_\_ un terreno in Comune di Sciacca, C/da Bordea, distinto in Catasto Terreni al Foglio 88 con p.lla 188 di mq 1650, **v. all. E1;**
- **In data 25/02/1985 reg. gen. 3649 reg. part. 3352** - ATTO NOTARILE Pubblico in data 13 febbraio 1985 Rep. n. 64564 della Dott.ssa Maria Grillo, Notaio in Sciacca, portante convenzione per vincolo permanente di destinazione, contro \_\_\_\_\_ ed a favore del Comune di Sciacca, in previsione della costruzione di un edificio e relativi parcheggi su terreno in Comune di Sciacca (AG) distinto al Catasto Terreni al F. 88 con part.lla 188;
- **In data 09/04/1987 reg. part. 5343** - NOTA DI TRASCRIZIONE della Concessione Edilizia n. 1078 rilasciata il 09/12/1985 dal Sindaco di Sciacca a favore del Comune di Sciacca contro \_\_\_\_\_ portante autorizzazione a costruire un edificio su terreno in Comune di Sciacca, distinto in Catasto Terreni al F. 88 part.lla 188 di mq 1650, **v. all. E2;**

#### **Catasto Fabbricati:**

- **In data 21/11/2011, pratica n. AG0317231**, con denuncia di unità afferente edificata su b.c.n.c. viene accatastata una nuova unità immobiliare contraddistinta \_\_\_\_\_

- con il mappale 318 sub 8, v. **all. A-C4**, si riporta Visura per immobile soppresso;
- **In data 13/01/2019, pratica n. AG0002768**, Variazione in Soppressione a seguito di Variazione della destinazione da commerciale-magazzino;
- **In data 27/12/2019, pratica n. AG0098977**, Variazione di Classamento.

### **LOTTO N. 2 - IMMOBILE "B" - MAPPALE 318 SUB 7**

- **In data 01/12/1978 reg. gen. 18346 reg. part. 16693** - ATTO NOTARILE Pubblico in data 8 novembre 1978 rep. n. 4708 del Dr. Riccardo Palella, Notaio in Menfi, portante compravendita mediante la quale

un terreno in

Comune di Sciacca, C/da Bordea, distinto in Catasto Terreni al Foglio 88 con p.lla 188 di mq 1650, v. **all. E1**

- **In data 25/02/1985 reg. gen. 3649 reg. part. 3352** - ATTO NOTARILE Pubblico in data 13 febbraio 1985 Rep. n. 64564 della Dott.ssa Maria Grillo, Notaio in Sciacca, portante convenzione per vincolo permanente di destinazione, contro ed a favore del Comune di Sciacca, in previsione della costruzione di un edificio e relativi parcheggi su terreno in Comune di Sciacca (AG) distinto al Catasto Terreni al F. 88 con part.lla 188;

- **In data 09/04/1987 reg. part. 5343** - NOTA DI TRASCRIZIONE della Concessione Edilizia n. 1078 rilasciata il 09/12/1985 dal Sindaco di Sciacca a favore del Comune di Sciacca contro portante autorizzazione a costruire un edificio su terreno in Comune di Sciacca, distinto in Catasto Terreni al F. 88 part.lla 188 di mq 1650, v. **all. E2**

In **all. B9**, si riporta copia della Concessione Edilizia n. 1078 del 09/12/1985.

Catasto Terreni:

**Per variazione geometrica del 31/05/1985 in seguito a Tipo Mappale**



**47954/85**, la part.lla 188 di mq 1650 del F. 88 viene caricata in capo a  
per poi passare a "Partita 1 Enti Urbani).

- **Con tabella di variazione n. 23443/2007 dell'1/02/2007** la part.lla 188 di mq 1650 del F. 88 si fraziona e crea le particelle 188 di mq 1300 e 318 di mq 350.
- **Con variazione per bonifica identificativo n. 2263/2014 del 05/03/2014** le part.lle 188 di mq 1300 e 318 di mq 350 vengono fuse nell'unica part.lla 318 di mq 1650; in **allegato B-C3, B-C4**, si riporta copia della visura attuale e storica per immobile soppresso, al Catasto terreni.

Catasto Fabbricati:

- **Con denuncia di variazione 4173 del 30/03/2007**, a seguito della soppressione del mappale 188, al Catasto Fabbricati vengono caricate le unità immobiliari di cui ai mappali 318 sub 1 (b.c.n.c.) corte comune a tutte le unità di cui ai mappali 318 sub 2,3,4 e 5) e 318 sub 2;
- **Con denuncia di accatastamento n. 796 del 30/03/2007**, di unità afferenti su aree di corte, vengono caricate le unità immobiliari di cui ai mappali 318 sub 3, 318 sub 4 e 318 sub 5;
- **In data 21/11/2011, pratica n. 38216**, Con denuncia di Variazione per ampliamento e riduzione di b.c.n.c. dell'unità immobiliare contraddistinta con il Mappale 318 sub 3 viene soppressa e sostituita dal mappale 318 sub 7;
- **In data 20/08/2007 reg. gen. 22758 reg. part. 14949 – ATTO GIUDIZIARIO** in data 07/08/2007 rep. 430/2007 del Tribunale di Sciacca (AG), portante Decreto di trasferimento immobili contro  
per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, delle unità immobiliari in Comune di Sciacca, distinte in Catasto Fabbricati al F. 88 con part.lla 318 sub 2,3,4 e 5.

- **In data 10/08/2009 reg. gen. 20644 reg. part. 16314 – ATTO PUBBLICO**

MAD - STUDIO TECNICO E PROGETTAZIONE

Arch. Diliberto Maria Antonietta - Via Fiume 12, 92029 Sciacca (AG) - [archdiliberto@libero.it](mailto:archdiliberto@libero.it) - cell: 3496963589

AMMINISTRATIVO in data 31/07/2009 rep 3888 portante trascrizione della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Sciacca a favore dello stesso e contro coniugi in comunione legale dei beni, relativa ad intervento sulle unità immobiliari distinte in Catasto Fabbricati al F. 88, part.lla 318 sub 3,4 e 5.

## 7. MILLESIMI DI PROPRIETA'

### LOTTO N. 1 - IMMOBILE "A"

Non è presente alcun Amministratore condominiale in merito all'immobile "A", e non sono presenti spese condominiali.

### LOTTO N. 2 - IMMOBILE "B"

Non è presente alcun Amministratore condominiale in merito all'immobile "B" e non sono presenti spese condominiali.

## 8. DESTINAZIONE URBANISTICA

### LOTTO N. 1 e N. 2 - IMMOBILE "A" - SUB 7 e IMMOBILE "B" - SUB 9

L'area nella quale insistono i beni oggetto di stima, è identificata dallo strumento urbanistico vigente, il Piano Regolatore Generale del Comune di Sciacca (AG) in "ZONA E1", definita "AREA AGRICOLA" disciplinata dall'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), e trovasi in Agro di Sciacca (AG), C/da Bordea. In **allegato C**, si riporta lo stralcio del P.R.G e le N.T.A.

## 9. REGOLARITA' EDILIZIA

Presso l'ufficio Tecnico del Comune di Sciacca (AG) sono depositate le seguenti pratiche edilizie:

### LOTTO N. 1 - IMMOBILE "A" - SUB 9

- **AUTORIZZAZIONE N. 949 del 16/10/2009**, per poter realizzare una tettoia

sul terreno di pertinenza del fabbricato sito in Sciacca, C/da Bordea in catasto al F. 88, Part.lla 318, in **allegato A4**, si riporta l'Autorizzazione e Progetto depositato in comune;

- **PROT. N. 131 del 12/01/2011, "COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L. 04/2003"**, per la chiusura con vetri di una tettoia ubicata sul terreno di pertinenza del fabbricato ad uso commerciale, sito in Sciacca, C/da Bordea, in **allegato A5**, Comunicazione inizio lavori.

In sede di sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità:

- Chiusura della porta interna, che comunicava il sub 9 con il sub 2 (non oggetto di stima);
- Chiusura dello spazio adiacente il sub 9, delle dimensioni di m 5,10x3,40m, nell'Autorizzazione Edilizia n. 949 del 16/10/2009, presente in Comune, tale area risulta individuata tramite un tratteggio delle dimensioni di m 6,20x3,00m, e soprastante tettoia, ma non risulta chiuso perimetralmente.

Da sopralluogo effettuato è stato verificato che le dimensioni della tettoia risultano essere m 5,10x3,40m, inoltre tale tettoia, risulta chiusa perimetralmente con un parapetto alto 90cm e sovrapposta chiusura con telaio anodizzato e vetri, con accesso dal sub 9, in **allegato A6**, si riporta il rilievo in pianta scala 1/100, con evidenziate le difformità, lo stato di fatto non è conforme all'ultima planimetria presente agli atti presso l'Ufficio del Catasto territorialmente competente, e non conforme alla planimetria di progetto depositato in Comune.

Le opere in abuso possono essere sanate a mezzo di:

- Presentazione di Cila a Sanatoria presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca (AG), previo pagamento della sanzione di € 1.000,00, dei diritti di segreteria consistenti in euro 60,00, per l'attività di consulenza tecnica per l'espletamento della stessa consistenti in euro 2.000,00;
- Presentazione di denuncia di avvenuta variazione catastale a seguito della Cila a Sanatoria di cui al punto precedente, presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate, per l'attività di consulenza tecnica è previsto un costo di euro

- 500,00 più bolli di € 50,00 per l'aggiornamento della scheda catastale.
- Presentazione del modello SCA (Segnalazione Certificata Agibilità), per l'espletamento della stessa, si può quantificare una spesa complessiva di Euro 2.500,00, oltre spese diritti di segreteria per la presentazione della stessa, consistenti in Euro 100,00;
- Presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto non presente tra i documenti e comporta una ulteriore spesa di Euro 250,00.

#### LOTTO N. 2 - IMMOBILE "B" - SUB 7

- **Pratica n. 223/79, rilasciata il 09/12/1985, - Concessione per esecuzione lavori edili**, rilasciata dal Comune di Sciacca alla Sig.ra \_\_\_\_\_ per la realizzazione di un edificio destinato alla produzione di tubi per irrigazione agricola, in **allegato B4**, si riporta copia della Concessione;

- **Prot. n. 3888 del 31/07/2009**, il Comune di Sciacca rilascia la **Concessione Edilizia in Sanatoria L.R. n. 37/85** per un fabbricato composto da un piano terra e un primo piano, destinato all'uso commerciale il p. t. e a civile abitazione il primo p. sito in Sciacca nella C/da Bordea identificato al N.C.E.U. al F. 88, mappale 318, sub 3 cat C/3, sub 4 cat D/8 e sub 5 cat. A/2, in **all. B5**, si riporta la Concessione Edilizia in Sanatoria e progetto depositato in Comune;

In sede di sopralluogo è stata rilevata la seguente difformità:

- consistente nella presenza di una porta di collegamento, all'interno del locale che permette di accedere al sub 6 (immobile non oggetto di stima), mentre nella planimetria Catastale, tale porta non è stata identificata, in **all. B3**, si riporta il rilievo con evidenziata la difformità. La difformità riscontrabile sussiste, tra la planimetria presente agli atti presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio provinciale di Agrigento, (ultima planimetria presente agli atti), e il progetto in Sanatoria depositato in Comune, lo stato di fatto è conforme alla planimetria di progetto.
- Le opere in abuso possono essere sanate a mezzo di:
- Presentazione di Cila a Sanatoria presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca (AG), previo pagamento della sanzione di € 1.000,00, dei diritti di segreteria consistenti in euro 60,00, per l'attività di consulenza tecnica per l'espletamento

- della stessa consistenti in euro 1.500,00;
- Presentazione di denuncia di avvenuta variazione catastale a seguito della Cila a Sanatoria di cui al punto precedente, presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate, per l'attività di consulenza tecnica è previsto un costo di euro 500,00 più bolli di € 50,00 per l'aggiornamento della scheda catastale.
- Presentazione del modello SCA (Segnalazione Certificata Agibilità), per l'espletamento della stessa, si può quantificare una spesa complessiva di Euro 2.500,00, oltre spese diritti di segreteria per la presentazione della stessa, consistenti in Euro 100,00;
- Presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto non presente tra i documenti e comporta una ulteriore spesa di Euro 250,00.

Inoltre, si fa presente che all'altezza del terzo immobile identificato dal sub 6 (imm. non oggetto di stima), è collocata su area identificata con sub 1 (b.c.n.c.) corte interna comune a tutte le unità afferenti nell'area, una porta scorrevole, realizzata in acciaio e plexiglass, che chiude o apre il passaggio per il raggiungimento dell'immobile identificato con il mappale 318, sub 7, pertanto, quest'ultima dovrà essere rimossa, a cura del fallito, per permettere di raggiungere l'immobile senza alcun ostacolo.

## 10.FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento - Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (in **allegato D** si riporta l'elenco sintetico delle formalità).

### ISCRIZIONI:

**In data 5 maggio 2014 reg. gen. 7226 reg. part. 376** - Atto Giudiziario in data 22 luglio 2013 Rep. n. 679/2014 del Tribunale di Sciacca, portante **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo, del montante complessivo di Euro 20.300,00 a favore di gravante la piena proprietà delle unità immobiliari in Comune di Sciacca (AG), distinte al Catasto Fabbricati al F. 88 con particelle 318 sub 2, 318 sub 5, 318 sub 6, **318 sub 7, 318 sub 9;**

Relativamente a:

quota di 500/1000 della piena proprietà dell'immobile, in regime di comunione dei beni, di cui al **LOTTO N. 1 - IMMOBILE A** oggetto della presente relazione;  
quota di 1000/1000 della piena proprietà dell'immobile, in regime di comunione

dei beni, di cui al **LOTTO N. 2 - IMMOBILE B** oggetto della presente relazione;

Si fa presente che, le particelle 318 sub 2, 318 sub 5 e 318 sub 6, (non sono beni oggetto di stima).

Costi di Cancellazione: euro 59,00 per imposta di bollo + euro 35,00 per tassa ipotecaria + 0,50%, da calcolarsi sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347). Per il prezzo di aggiudicazione si farà riferimento al prezzo stimato, ma nel caso specifico essendo il valore dell'ipoteca di Euro 20.300,00, quindi inferiore ad euro 40.000,00, si applicherà il costo minimo di euro 200,00. Dunque euro 94,00 + euro 200,00 = euro 294,00.

Nella sezione Ulteriori Informazioni è così espressamente citato: l'Ipoteca si accende sui cespiti descritti e comunque sulle quote di reale proprietà del debitore.

**In data 15 dicembre 2014 reg. gen. 22477 reg. part. 1163** – Atto Giudiziario in data 21 ottobre 2014 Rep. n. 5700/2014 del Tribunale di Bologna, portante **Ipoteca Giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo, del montante complessivo di Euro 100.000,00 a favore di \_\_\_\_\_ " con sede in Bologna, ed a carico di \_\_\_\_\_ gravante la quota di ½ di piena proprietà delle unità immobiliari in Comune di Sciacca (AG), distinte al Catasto Fabbricati al F. 88 con particelle **318 sub 7**, 318 sub 6, **318 sub 9**;

Relativamente a:

quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile, in comunione dei beni, di cui al **LOTTO N. 1 - IMMOBILE A** oggetto della presente relazione.

quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile, in comunione dei beni, di cui al **LOTTO N. 2 - IMMOBILE B** oggetto della presente relazione.

Si precisa che l'ipoteca sopradescritta, ricade anche sul mappale 318 sub 6 (bene

non oggetto di stima).

Costi di Cancellazione: euro 59,00 per imposta di bollo + euro 35,00 per tassa ipotecaria + 0,50%, da calcolarsi sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (ai sensi degli

artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347). Per il prezzo di aggiudicazione si farà riferimento al prezzo stimato, ma nel caso specifico essendo il valore dell'ipoteca di Euro 100.000,00 calcolando lo 0,50% sul valore.

Dunque Euro 500,00+94,00 (Oneri di cancelleria dell'Ipoteca) = Euro 594,00.

### TRASCRIZIONI:

**In data 11 febbraio 2019 reg. gen. 2158 reg. part. 1869** – Atto Giudiziario del 13/11/2018, Verbale di Pignoramento Immobili, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Bologna, ed a carico di \_\_\_\_\_ gravante la quota di ½ di piena proprietà delle unità immobiliari in Comune di Sciacca (AG), distinte al Catasto Fabbricati al F. 88 con particelle **318 sub 7, 318 sub 9**, nella sezione Ulteriori Informazioni è così espressamente citato: si precisa che il pignoramento immobiliare in oggetto è stato eseguito anche nei confronti della signora \_\_\_\_\_ quale coniuge in comunione legale dei beni del sig.

· NON OBBLIGATA.

## 11. DESCRIZIONE DEI BENI

### LOTTO N. 1 – IMMOBILE “A” – SUB 9

Trattasi della proprietà di 500/1000, in regime di comunione dei beni, di un immobile ad uso commerciale, composto da un piano terra.

Trovasi in Comune di Sciacca (AG), in C/da Bordea snc, in zona periferica distante circa 1,5 km dal centro città.

L'immobile identificato con la lettera “A”, è ubicato all'interno di un'area recintata ove, insistono n. 4 edifici, ed un'area identificata dal sub 1 (b.c.n.c.), corte comune a tutti gli immobili afferenti su essa, pertanto, l'accesso all'area, che permette di raggiungere l'immobile oggetto di studio avverrà per tramite di quota parte nella corte comune. L'immobile “A” confina, ad Ovest con \_\_\_\_\_

un'area esterna (corte comune) identificata con il sub 1 (b.c.n.c.), a Sud con strada complanare alla S.S. 115 dalla quale possiamo accedere all'area, a Nord l'immobile è in aderenza con un altro edificio (sub 2 - bene non oggetto di stima), ad Est, l'edificio, delimita il confine con Mappale 140, stradella che costeggia l'area recintata. L'ingresso all'area avviene, per tramite di un cancello ad uso carrabile ed un ulteriore cancello uso pedonale, entrando nella corte comune, subito sulla destra è identificabile l'edificio "A", con accesso autonomo, l'ingresso all'edificio avviene per mezzo di una porta realizzata in alluminio anodizzato e vetro.

Si tratta di edificio realizzato con giusta Autorizzazione n. 949 del 16/10/2009, per la realizzazione di una tettoia di Mq 110, su terreno di pertinenza del fabbricato già esistente, identificato in Catasto al F. 88, part.lla 318. A seguito della realizzazione della tettoia con lavori terminati in data 27/10/2010, veniva presentata in Comune di Sciacca la Comunicazione con prot. n. 131 del 12/01/2011, recante come Oggetto: "Lavori di chiusura con vetri ai sensi dell'art. 20 della Legge 04/2003 di una tettoia su terreno di pertinenza del fabbricato già esistente ad uso commerciale. Il locale, presenta un'altezza interna utile di m 2,85 luce a controsoffitto, ed una superficie commerciale di 129 Mq".

La tettoia è stata realizzata con apposita fondazione in calcestruzzo di cemento armato, e struttura in acciaio con pianta di forma in parte rettangolare di dimensioni (5.20x3.40) e in parte di forma trapezoidale con la massima dimensione di mt (13,95 x 8.45).

La copertura a falda è composta da capriate collegate alla trave principale tramite appositi angolari e bulloni di adeguate dimensioni con copertura con pannello tipo Isopan. Esternamente il locale si presenta in buone condizioni non si scorgono lesioni o cedimenti strutturali, la struttura è composta per buona parte da elementi in acciaio e alluminio anodizzato i quali, sono in ottimo stato, così come le vetrate, le quali sono perfettamente integre.

Internamente il locale si presenta in discrete condizioni, la parete in muratura a confine con l'edificio adiacente, ed i muretti perimetrali alti 50 cm da terra non presentano lesioni o cedimenti strutturali, su tali muretti è stata collocata

una struttura in alluminio anodizzato con apposite vetrate perimetralmente lungo i tre lati liberi dell'edificio. Il locale è stato controsoffittato con pannelli in cartongesso con appositi faretti integrati, in alcune parti il cartongesso risulta ammalorato e dismesso, è presente una pavimentazione del tipo gres porcellanato, visibilmente in buone condizioni.

L'impianto elettrico ha tipologia sottotraccia, con corpi illuminanti a soffitto, all'epoca della realizzazione è stato eseguito tenendo conto della nuova normativa riferita al D. Lgs. 81/2008, allo stato attuale non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto per mancanza di allaccio delle utenze, ma occorrerà una manutenzione e adeguamento dell'impianto alle normative. Complessivamente si può ritenere buono il grado di finitura e manutenzione dell'immobile. da sopralluogo effettuato, il locale, risulta, ingombro di materiali e mobili vari, in **all. F**, si riportano foto del locale.

Non sono riscontrabili internamente muri divisorii, né locali accessori, né tantomeno tracce di Impianto Idrico e termico.

## LOTTO N. 2 - IMMOBILE "B" - SUB 7

Trattasi della proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni, di un immobile ad uso "laboratorio per arti e mestieri".

Trovasi in Comune di Sciacca (AG), in C/da Bordea snc, in zona periferica distante circa 1,5 km dal centro città.

L'edificio in esame, indicato con la lettera "B", è ubicato all'interno di un'area recintata, trattasi di fabbricato avente forma irregolare, ad una elevazione fuori terra. Per poter raggiungere il locale in esame, l'ingresso all'area ove esso insiste, avviene, per tramite di un cancello carrabile o pedonale, occorre, percorrere la corte comune identificata dal sub 1 (b.c.n.c.) giungendo così all'ultimo edificio presente nell'area. Prima di giungere all'immobile identificato occorre oltrepassare una ulteriore porta scorrevole esterna, interposta tra il terzo e l'ultimo edificio oggetto di stima, quest'ultima, è realizzata in alluminio e plexiglass, la quale dovrà ovviamente essere rimossa. L'ingresso, autonomo al locale è permesso da due grandi porte scorrevoli, realizzate in ferro alte 4,45m e larghe ciascuna anta 2,55m. L'edificio, confina

a Sud con un immobile non oggetto di esecuzione, con il quale hanno in comune la parete divisoria, realizzata con struttura in muratura portante in conci di tufo, ed è presente una porta che collega i due fabbricati, ad Est con mappale 140, stradella che costeggia l'area recintata, a Nord con terreno identificato con mappale 368 ad Ovest, il locale prospetta su corte comune sub 1 (b.c.n.c.). Il locale presenta una superficie commerciale di 122 mq circa, un'altezza utile interna da mt 5 a mt 4,85 sotto trave, il locale risulta libero da tramezzature interne, è ben areato ed illuminato per la presenza di finestre che presentano una dimensione di cm 90x70, con telaio in ferro e vetro, alte da terra 1,75 mt. Le finiture sono costituite da: pavimentazione realizzata con piastrelle in gres, non in ottimo stato, pareti intonacate e tinteggiate. L'edificio è stato realizzato con 7 pilastri tubolari in acciaio di sezione circolare del diametro di cm 30 opportunamente bullonati, tramite piastra e bulloni ad espansione al cordolo di fondazione; la copertura è realizzata con pannelli coibentati del tipo leggero bullonati a travi di sezione quadrangolare. La compagnatura della struttura è stata realizzata con pannelli in lamiera coibentata, mentre le fondazioni sono state realizzate con cordolo in c.a. di sezione 30x50. Trattasi di un immobile con caratteristiche tipologiche relative ad un capannone, utilizzato all'epoca come officina. Il locale è dotato di impianto elettrico aereo, con corpi illuminanti a parete, il quale dovrà essere adeguato alle nuove normative. Nel complesso l'edificio si presenta in discrete condizioni, non sono visibili cedimenti del tipo strutturale o quant'altro, è solo riscontrabile uno stato di abbandono del locale, all'interno sono presenti vari mobili e oggettistica sparsi, necessita di Opere di Manutenzione Ordinaria, non è presente impianto Idrico né impianto Termico, in riferimento **all. F**, si riportano foto del locale.

## 12. CONSISTENZA DEI BENI

Quanto alla consistenza delle unità immobiliari in oggetto, la stessa è stata dalla scrivente Esperto verificata attraverso rilievi puntuali dei singoli locali.

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari.

Per calcolo della superficie vendibile dell'immobile in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale",

redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). La superficie commerciale è comprensiva delle murature.

#### **LOTTO N. 1 - IMMOBILE "A" - SUB 9**

Dallo sviluppo e somma delle misurazioni, emerge una consistenza complessiva "**Superficie lorda commerciale**" pari a **mq. 135,85**. Detto computo considera la superficie interna dell'unità al lordo di pareti e tramezze interne, eventuali muri in comune con altre proprietà pari al 50% dello sviluppo, i muri verso l'esterno conteggiati al 100%, come convenzionalmente ritenuto congruo anche in fase di redazione di perizie di stima a fini ipotecari.

#### LOCALE COMMERCIALE:

Piano Terra, con altezza media (Hm) = 3,20

Piano Terra, altezza utile interna al controsoffitto (H) = 2,70

Superficie Utile Lorda (Sul) = 135,85mq

**Superficie Commerciale vendibile = 135,85 mq**

#### **LOTTO N. 2 - IMMOBILE "B" - SUB 7**

Dallo sviluppo e somma delle misurazioni, emerge una consistenza complessiva "**lorda commerciale**" pari a **mq. 122,00**. Detto computo considera la superficie interna dell'unità al lordo di pareti e tramezze interne, eventuali muri in comune con altre proprietà pari al 50% dello sviluppo, i muri verso l'esterno conteggiati al 100%, come convenzionalmente ritenuto congruo anche in fase di redazione di perizie di stima a fini ipotecari.

LABORATORIO PER ARTI/MESTIERI:

Piano Terra, con altezza media (Hm)= 4,90

Superficie Utile Lorda (Sul)= 122mq

**Superficie Commerciale vendibile= 122,00 mq**



### 13. VALORE DI STIMA

Sulla base di quanto finora sin qui emerso ed esposto, a seguito e con riferimento alle ispezioni e ai rilievi eseguiti, nonché alle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori del settore, oltre che alla consultazione delle tabelle della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, dell'Agenzia delle Entrate, **v. all. H**, alle rilevazioni del mercato immobiliare per immobili comparabili offerti sul libero mercato immobiliare, in riferimento altresì all'incarico conferitomi dal

Curatore,

considerato

- che lo scrivente Esperto procede alla determinazione del valore economico attuale della proprietà per 500/1000 e 1000/1000 in regime di comunione dei beni, delle unità immobiliari sin qui descritte, considerate libere da vincoli di affittanza;
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione delle proprietà analizzate è quello diretto, o **"a valore di mercato"**, che si fonda sulla moltiplicazione della superficie lorda commerciale come in precedenza determinata per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare, in zona, per unità immobiliari comparabili per dimensione, tipologia, caratteristiche edilizie, stato di conservazione e manutenzione, pregio e finiture;
- che nel caso di specie e nel periodo di redazione della presente relazione peritale, la scrivente Esperta non ha potuto riscontrare presenza di offerta di unità commerciali, nell'area limitrofa ove insistono i due immobili, in quanto, nel raggio di poche centinaia di metri insistono nell'area grandi strutture commerciali, con le quali non è possibile rilevare un termine di paragone, per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima;
- che trattandosi di vendita forzata si assumono come parametri di riferimento i



valori per mq. di superficie commerciale riportati dall'Agencia del Territorio (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontati e ragguagliati con i dati di vendita effettiva per immobili simili, ma in zone distanti circa 1 km dall'area in esame;

- che, tenuto conto, del particolare periodo di crisi che il settore immobiliare sta attraversando, a causa di vari fattori, (Covid, guerra, e rincari susseguenti su ogni settore), subentrati nel corso degli ultimi anni e confrontandomi con esperti nel settore immobiliare, nel determinare la stima degli immobili, si terrà conto di un valore di mercato poco oltre la soglia minima per quanto riguarda il lotto n. 1, considerata la posizione privilegiata; mentre per quanto riguarda il lotto n. 2, si fa riferimento alla soglia minima, in quanto la posizione dell'immobile sull'area è molto sfavorevole e non visibile;

- che il valore di mercato come sopra definito può essere considerato "il più probabile" su base estimativa, ma deve comunque intendersi "orientativo" e pertanto suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione come in aumento, nella misura di  $\pm 10\%$ ;

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente Esperta ritiene di assegnare agli immobili sopra descritti nella presente relazione, valutati per la loro attuale consistenza, nello stato e condizioni in cui sono stati visti nel corso delle operazioni peritali, e di cui alla documentazione fotografica allegata, i seguenti più probabili valori medi unitari di mercato:

- FONTE INDAGINE DI MERCATO: NEGOZI - 680/1050 €/MQ O.M.I.



v. all. C1;

Nello specifico, per il **LOTTO N. 1 - IMMOBILE "A"**,

**il valore di mercato medio unitario è stato individuato in € 740.000,00/mq**

- FONTE INDAGINE DI MERCATO: NEGOZI - 680/1050 €/MQ O.M.I.



Nel caso specifico del **LOTTO N. 2 - IMMOBILE "B"**,

**il valore di mercato medio unitario è stato individuato in € 680.000,00/mq**

## INDAGINI DI MERCATO

Di seguito vengono indicate le rilevazioni di mercato e le fonti sulle quali sono state svolte le indagini:

- agenzie immobiliari;
- dati statistici rilevati nel sito dell'Agenzia delle Entrate (banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare);
- nel sito di "borsinoimmobiliare.it".

## VALORE DI MERCATO

### • LOTTO N. 1 - IMMOBILE "A"

Locale commerciale, piano terra con corte comune sub 1 (b.c.n.c.), proprietà di 500/1000, in regime di comunione dei beni.

- Superficie commerciale vendibile: mq 135,85
- **Valore di mercato medio: euro 740.000,00**
- Calcolo del valore: mq 135,85 x 740.000,00 = Euro 100.529,00
- A detrarre spese per pratiche urb.: Euro - 6.460,00
- Restano euro 94.069,00 Euro 94.069,00
- 

### **VALORE COMMERCIALE**

**Euro 94.069,00**

Della quota di 500/1000, in regime di comunione di beni  
(EURO- NOVANTAQUATTROZEROSSESSANTANOVE,00)

### • LOTTO N. 2 - IMMOBILE "B"

Laboratorio arti e mestieri, piano terra con corte comune sub 1 (b.c.n.c.), proprietà di 1000/1000, in regime di comunione dei beni.

- Superficie commerciale vendibile: mq 122,00
- **Valore di mercato medio: Euro 680.000,00**
- Calcolo del valore: mq 122x 680.000,00= Euro 82.960,00
- A detrarre spese per pratiche urb.: Euro - 5.250,00
- Restano euro 77.710,00, Euro 77.710,00

**VALORE COMMERCIALE****Euro 77.710,00**

Della quota di 500/1000, in regime di comunione di beni  
 (EURO- SETTANTESETTESETTECENTODIECI00)

**14. REGIME FISCALE DELLE CESSIONI**

Il trasferimento degli immobili saranno soggetti ad Imposta di Registro con  
 l'applicazione delle seguenti aliquote:

**LOTTO N. 1 - IMMOBILE "A" - SUB 9**

- Imposta di registro misura fissa di euro 200,00
- Imposta ipotecaria con aliquota proporzionale: 3%
- Imposta catastale con aliquota proporzionale: 1%
- Imposta di bollo: euro 230,00
- Tributi Speciali Catastali e Tasse ipotecarie: euro 90,00
- Voltura catastale: esente.

Principio di alternatività IVA-registro (previsto dall'art. 40 del DPR n. 131/86). Le cessioni di fabbricati strumentali esenti da IVA o imponibili a IVA, a norma dell'art. 40 del DPR 131/86, scontano l'imposta di registro nella misura fissa di 200,00 euro.

**LOTTO N. 2 - IMMOBILE "B" - SUB 7**

- Imposta di registro misura fissa di euro 200,00
- Imposta ipotecaria con aliquota proporzionale: 3%
- Imposta catastale con aliquota proporzionale: 1%
- Imposta di bollo: euro 230,00
- Tributi Speciali Catastali e Tasse ipotecarie: euro 90,00
- Voltura catastale: esente.

Principio di alternatività IVA-registro (previsto dall'art. 40 del DPR n. 131/86). Le cessioni di fabbricati strumentali esenti da IVA o imponibili a IVA, a norma dell'art. 40 del DPR 131/86, scontano l'imposta di registro nella misura fissa di 200,00 euro.





## 15. SCHEMA IDENTIFICATIVO PER L'ASTA

- Fallimento n. 01/2020-

### DESCRIZIONE DEI BENI



#### • LOTTO N.1 - IMMOBILE - A

Si tratta **della quota di 500/1000 della piena proprietà** in regime di comunione dei beni, di un locale ad uso commerciale, afferente su corte comune sub 1 (b.c.n.c.).

#### • LOTTO N. 2 - IMMOBILE - B

Si tratta **della quota di 1000/1000 della piena proprietà** in regime di comunione dei beni, di un locale adibito a Laboratorio per arti e mestieri, afferente su corte comune sub 1 (b.c.n.c.).



### DIRITTO REALE STAGGITO

#### • LOTTO N.1 - IMMOBILE - A

**quota di 500/1000 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni**

#### • LOTTO N. 2 - IMMOBILE - B

**quota di 1000/1000 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni**

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di AGRIGENTO - Ufficio Provinciale Servizi Catastali.



#### • LOTTO N.1 - IMMOBILE - A

**LOCALE COMMERCIALE afferente su corte comune sub 1 (b.c.n.c.)**



**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SCIACCA (I533) (AG) - C/da BORDEA**



MAD - STUDIO TECNICO E PROGETTAZIONE

Arch. Diliberto Maria Antonietta - Via Fiume 12, 92029 Sciacca (AG) - [archdiliberto@libero.it](mailto:archdiliberto@libero.it) - cell: 3496963589**snc****PIANO TERRA****Foglio 88 - Particella 318 -**

Subalterno 9, Categoria C/1, Classe 1 Consistenza 110 mq, Superficie



Catastale Totale 129 mq, Rendita Catastale Euro 3.368,85.

- **LOTTO N. 2 - IMMOBILE - B**

**LOCALE ADIBITO A LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI** afferente su  
corte comune sub 1 (b.c.n.c.)

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SCIACCA (I533) (AG) - C/da BORDEA**  
**snc**

**PIANO TERRA****Foglio 88 - Particella 318 -**

Subalterno 7, Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 114 mq, Superficie Catastale  
Totale 122 mq, Rendita Catastale Euro 582,87.

**VALORE DI STIMA**

- **LOTTO N.1 - IMMOBILE - A**

**VALORE COMMERCIALE della quota**

di 500/1000 in regime di comunione dei beni,

**Euro 94.069,00**

(EURO- NOVANTAQUATTROZEROSSESSANTANOVE00)

- **LOTTO N. 2 - IMMOBILE - B**

**VALORE COMMERCIALE della quota**

di 1000/1000 in regime di comunione dei beni,

**Euro 77.710,00**

(EURO- SETTANTASETTESETTECENTODIECI00)

**VALORE DI STIMA DEI DUE IMMOBILI****EURO 171.779,00**

\*\*\*\*\*





La sottoscritta incaricata come Perito Estimatore della procedura fallimentare, in epigrafe, nel ritenere di aver adempiuto l'incarico conferitogli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni dovessero necessitare.

Sciacca, 24/11/2022

Il C.T.U.

Arch. Diliberto Maria Antonietta



**ALLEGATA**

- A1) Planimetria in scala 1/200, dell'area,
- A2) Estratto mappa dell'area da ForMaps , con indicazione dei mappali
- A3) Planimetria estrapolata da Google-Earth
- A4) Autorizzazione Edilizia N. 949
- A5) Comunicazione Inizio lavori
- A6) Pianta rilievo scala 1/100, con indicazione delle irregolarità

**ALLEGATO B**

- B1) Planimetria del lotto 1/200
- B2) Estratto di mappa dell'area da ForMaps con evidenziato il lotto n. 2
- B3) Pianta rilievo scala 1/100, con indicazione della difformità
- B4) Concessione Edilizia del 1978
- B5) Concessione Edilizia in Sanatoria e progetto depositato in Comune

**ALLEGATO C** (Planimetrie catastali e visure immobile A e B)

- A-C1) Planimetria Catastale 1/500 dell'area con evidenziato lotto n.1
- A-C2) Planimetria Catastale 1/200
- A-C3) Visura storica immobile A
- A-C4) Visura attuale immobile A
- B-C1) Planimetria Catastale 1/500 dell'area con evidenziato lotto n.2
- B-C2) Planimetria Catastale 1/500 dell'area, del 2007
- B-C3) Visura storica immobile B
- B-C4) Visura attuale



MAD - STUDIO TECNICO E PROGETTAZIONE

Arch. Diliberto Maria Antonietta - Via Fiume 12, 92029 Sciacca (AG) - [archdiliberto@libero.it](mailto:archdiliberto@libero.it) - cell: 3496963589

B-C5) Planimetria Catastale 1/500 dell'area, del 2011

B-C6) Planimetria Catastale imm. B

**ALLEGATO D** (Ispezioni Ipotecarie, immobile A e B)



**ALLEGATO E** (Copie atti e nota di Trascrizione)

E1) Nota di Trascrizione, atto di acquisto terreno

E2) Nota di Trascrizione della Concessione Edilizia



**ALLEGATO F** (foto)

**ALLEGATO G** Stralcio Planimetrico estrapolato da Prg e Norme Tecniche di Attuazione N.T.A.

**ALLEGATO H** (Valori di mercato, desunti dalla Banca dati delle quotazioni imm.)





