

INDICE

1. INCARICO	pag. 2
2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI DI SOPRALLUOGO	pag. 2
3. RICERCHE	pag. 3
4. PROVENIENZA E FORMALITÀ	pag. 4
5. DATI CATASTALI	pag. 8
6. DOCUMENTAZIONE	pag. 10
7. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	pag. 16
8. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 28
9. ABUSI EDILIZI RICONTRATI	pag. 28
10. RELATIVE QUOTE E CALCOLO DELLA SUP. COMMERCIALE	pag. 30
11. METODOLOGIA ADOTTATA PER LA VALUTAZIONE	pag. 35
12. RISPOSTA AI QUESITI	pag. 48
13. CONCLUSIONI	pag. 49
14. UNITA' IMMOBILIARI COMPOSTE IN LOTTI	pag. 50
15. SCHEDE RIEPILOGATIVE	pag. 52
16. SCHEDE RIASSUNTIVE	pag. 68
17. ALLEGATI	pag. 75

All.mo Giudice Delegato dott.ssa Carmen Bifano - Sezione Fallimenti del Tribunale Civile e Penale di Sciacca.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. INCARICO

Il sottoscritto arch. Francesco Abisso, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n. 1311, è stato nominato, il giorno 08 agosto 2008, Consulente Tecnico d'Ufficio del fallimento **[REDACTED]** n.8/2006, al fine di valutarne i beni immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Mandato

Al C.T.U. è dato incarico di provvedere a dare esaustiva risposta ai seguenti quesiti:

- 1) *«... ..compia la completa ricognizione del patrimonio immobiliare di pertinenza dei soggetti falliti, precisando, nell'elencazione, - e a tal fine collaborando con il curatore – quelli per i quali pende tuttora procedura esecutiva immobiliare;*
- 2) *acquisisca e depositi – anche in copia – tutta la documentazione necessaria per la vendita ed eventualmente non ancora acquisita: atti di provenienza con riferimento al ventennio antecedente la dichiarazione di fallimento (sino al 1985), documentazione ipocatastale nei confronti di tutti i soggetti che nel suddetto periodo siano stati titolari del bene, estratti di mappa, planimetria, certificati di regolarità urbanistica e di destinazione urbanistica per le aree, estendendo comunque l'indagine ipocatastale sino alla data odierna;*
- 3) *verifichi, nell'ipotesi in cui si tratti di immobili abusivi, anche solo in parte, la possibilità per l'aggiudicatario di ottenere autorizzazione in sanatoria;*
- 4) *stimi ciascun bene, anche quelli eventualmente ancora oggetto della procedura esecutiva – indicando per ciascuno il più probabile e concreto valore di mercato;*
- 5) *riferisca circa eventuali soggetti interessati all'acquisto.*

Il C.T.U. allega alla seguente relazione anche adeguato elaborato fotografico, come espressamente richiesto nel mandato, oltre che fornire la documentazione su supporto informatico.

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI DI SOPRALLUOGO

Il giorno 15 Novembre 2008 alle ore 09,30 ho effettuato il primo sopralluogo coadiuvato da un mio collaboratore che in seguito risulterà presente in tutti gli altri. Le parti interessate sono state preavvisate dal curatore dott. Lo Franco Filippo. Al sopralluogo erano presenti: il sig.

██████████, quale collaboratore del curatore dott. Lo Franco Filippo, ed il sig. ██████████
██████████ coniuge della sig.ra ██████████. Data la complessità dell'incarico sono stati effettuati
sette sopralluoghi nel corso dei quali sono stati effettuati tutti i rilievi metrici e fotografici dei beni
immobili ed in particolare: i primi cinque e il settimo sono stati effettuati alla presenza del sig. ██████████
██████████, mentre il sesto alla presenza del sig. ██████████ (allegato 1).

3. RICERCHE

Le ricerche per l'acquisizione e l'aggiornamento dei dati utili per lo svolgimento
dell'incarico, sono state estese agli uffici dell'Agenzia del Territorio di Agrigento, al Comune di S.
Stefano Quisquina, al Genio Civile di Agrigento, all'Archivio Notarile di Sciacca e al Corpo
Regionale delle Miniere di Caltanissetta.

Dalle ricerche è emerso che gli immobili afferenti alla massa fallimentare sono:

- 1) fabbricato sito in via Aldo Moro, nn. 14-16, Comune di S. Stefano Quisquina
(ex via Roma) (allegato 1a);
- 2) autorimesse e appartamenti, con relative porzioni di sottotetto non abitabile,
nell'edificio sito in c/da Morticelli, snc, Comune di S. Stefano Quisquina
(allegato 1b);
- 3) ex cava di calcare sita in c/da Minavento oggi area industriale per la
produzione di cemento, Comune di S. Stefano Quisquina (allegato 1c).

I seguenti beni immobili sono stati dati in locazione alla ditta "██████████"
"██████████" il cui amministratore unico oggi è il ██████████

- 1) attività estrattiva nella cava di calcare a cielo aperto sita in c/da Buonanotte¹,
Comune di S. Stefano Quisquina (allegato 1d).

Per conoscere il valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia, ho reperito
le dovute informazioni indagando direttamente il mercato locale e, indirettamente, qualche agenzia
immobiliare che opera nel Comune di S. Stefano Quisquina.



¹ Nel corso della presente perizia il terreno sito in c/da Buonanotte sarà soltanto descritto ma non stimato, in quanto non facente
parte della massa fallimentare.

PROVENIENZA E FORMALITA'

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

"OMISSIS"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Studio Tecnico Architetti Abisso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

" OMISSIS "

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

² Alcune copie degli atti allegati alla presente perizia derivano da copie fotostatiche degli atti allegati al fascicolo fallimentare.

Studio Tecnico Architetti Abisso

Fall. n. 8/2006
pag. 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

"OMISSIS"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Studio Tecnico Architetti Abisso



COMMISSIS



Edificio sito in c/da Morticelli: la sotto elencata particella è annotata presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, al catasto fabbricati:

Fog.	part.	sub	categoria	classe	piano	intestazione
29	684	2	C/6	2	T	[REDACTED]
29	684	13	A/2	5	3	[REDACTED]
29	684	17	in corso di definizione	2	4	[REDACTED]
29	684	5	C/6	2	T	[REDACTED]
29	684	12	in corso di definizione		3	[REDACTED]
29	684	18	in corso di definizione		4	[REDACTED]
Tab. 2						

Terreno sito in c/da Minavento: le sotto elencate particelle sono annotate presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, al catasto terreni⁴:

Fog.	part.	qualità	superficie	intestazione
40	112	pascolo 3	71658,00	[REDACTED]
40	92	seminativo 5	7040,00	[REDACTED]
Tab. 3				

Terreno sito in c/da Buonanotte: le sotto elencate particelle sono annotate presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, al catasto terreni:

Fog.	part.	qualità	superficie	intestazione
41	54	seminativo 5	55.040,00	[REDACTED]
41	56	seminativo 5	58.020,00	[REDACTED]
Tab. 4				

⁴ Esistono delle incongruenze fra la superficie catastale delle partt. 112 e 92 e quanto invece riportato negli atti di compravendita; infatti la part. 92, da atto di compravendita, è estesa 7.080,00 mq mentre la part. 112 (derivante dalla soppressione della originaria part. 13 di 72.600,00 mq.), da atto di compravendita, è estesa 71.686,00 mq. Le part. 112 e 92 del Fog. 40 necessitano di una voltura dell'atto di provenienza, dato che risultano ancora intestate al deceduto sig. Bonanno Ignazio. Si deve inoltre aggiornare la categoria catastale alla D/1, ovvero opifici.

6. DOCUMENTAZIONE

Documentazione tecnico-urbanistica:

Edificio sito in via Aldo Moro nn.14-16

Comune di S. Stefano Quisquina:

Autorizzazione di abitabilità⁵ del 14 agosto 1980, rilasciata dal Comune di S. Stefano Quisquina (allegato 5);

Genio Civile di Agrigento:

Con comunicazione del 26-02-2009, prot. 2086/2009, l'ufficio m'informava che «..presso il ns. archivio, si comunica che nessuna autorizzazione è stata riscontrata a nome della ditta [redacted]...» (allegato 6);

Edificio sito in c/da Morticelli

Comune di S. Stefano Quisquina:

Istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85, prot. 5757 del 13-09-1986 relativa al fabbricato sito in c/da Morticelli, presentata dalla sig.ra [redacted] (allegato 8);

Istruttoria della suddetta istanza di sanatoria prot. 5757/86 (allegato 8);

Istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85, prot. 5762 del 13-09-1986 relativa al fabbricato sito in c/da Morticelli, presentata dal sig. [redacted] (allegato 9);

Istruttoria della suddetta istanza di sanatoria prot. 5762/86 (allegato 9).

Terreno sito in c/da Minavento Fog. 40 part. 112-92

Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà:

del 09-02-1998 in cui il sig. [redacted] dichiara che l'immobile sito in c/da Minavento in catasto al Fog. 40, part. 13 è stato realizzato dal padre anteriormente il 1967; immobile che in seguito viene venduto alla [redacted] (allegato 10);

⁵ L'Ufficio Tecnico del Comune di S. Stefano Quisquina in merito al certificato di abitabilità mi ha comunicato che «..per quanto riguarda il fabbricato sito in via Aldo Moro, Fog. 16 part. 2013, dalle ricerche effettuate non risultano atti autorizzatori o richieste di sanatoria...». Risulta agli atti del fascicolo fallimentare, invece, una copia del certificato di abitabilità nella relazione del precedente CTU, arch. Bentivegna Pasquale, rilasciato in merito al fabbricato di via Aldo Moro. Il certificato di abitabilità è un documento ufficiale che, prima di essere rilasciato, premette una regolare posizione urbanistica dell'immobile.

Comune di S. Stefano Quisquina:

Certificazione di ultimazione dei lavori per la costruzione dell'impianto di frantumazione e betonaggio, che iniziati nel 1972 sono stati terminati nel 1976 (allegato 11);

Dichiarazione n. 0955 del 11-03-2002, nella quale il sig. [REDACTED] dichiara che la cava denominata Minavento è in disuso dal 12-03-1992 (allegato 12);

Concessione edilizia n. 51 del 20-03-2002, relativa alla ristrutturazione degli impianti produttivi (frantumazione inerti e impianto betonaggio) ai sensi della legge 626/94 (allegato 13);

Corpo regionale delle miniere, distretto Minerario di Caltanissetta:

Autorizzazione per la coltivazione della cava di calcare in c/da Minavento n. 13/85 del 22-04-1985 avente una durata di 2,5 anni (allegato 14);

Autorizzazione n. 19/85 del 06-06-1985, per il trasferimento dell'autorizzazione n. 13/85 del 22-04-1985, per causa di morte, dal sig. [REDACTED] agli eredi [REDACTED] (allegato 15);

Autorizzazione n. 1/86 del 05-03-1986, per il trasferimento dell'autorizzazione n. 19/85 del 6-6-1985 dai sigg. [REDACTED] alla ditta [REDACTED] (allegato 16);

Autorizzazione n. 21/91 del 21-12-1991, per la proroga di ulteriori tre anni a partire dalla data di autorizzazione alla [REDACTED] (allegato 17);

Assessorato Agricoltura e Foreste – Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Agrigento:

Concessione del 23-07-2001, prot. 8331 al fine di eseguire i lavori per la ristrutturazione degli impianti produttivi del cantiere di frantumazione e classificazione d'inerti, ai fini del conseguimento della certificazione UNI EN ISO 9002 (allegato 18);

Sovrintendenza di Agrigento:

Approvazione del progetto del 30-10-2001, prot. n. 6257 per la ristrutturazione degli impianti produttivi siti in c/da Minavento (allegato 19);

fabbricato in c.a., non necessita alcuna concessione, autorizzazione o comunicazione; che per opere di cui agli altri punti questi sono conformi alla concessione edilizia n. 51 del 20-03-2002 rilasciata dal Comune, che prevede in zone destinate a verde agricolo l'insediamento di attività produttive mirate allo sfruttamento di risorse naturali presenti nel territorio (allegato 23).

Terreno in c/da Buonanotte

Autorizzazione:

n. 18/91 del 21-11-1991 avente validità di sette anni e rilasciata dal Corpo Regionale delle Miniere di Caltanissetta alla ditta [REDACTED] snc", volta all'apertura della cava sita in c/da Buonanotte Fog. 41 part. 54-56 (allegato 26);

Determina:

n. 10/92 del 16-05-1992 rilasciata dal Corpo Regionale delle Miniere di Caltanissetta alla ditta [REDACTED], volta alla decadenza dell'autorizzazione n. 18/91 del 21-11-91, in quanto era stato accertato, dai dipendenti del Corpo delle Miniere, che nella part. 56 esistevano vecchi lavori di scavo non riportati negli elaborati, che sono stati aperti due fronti di cava nella fascia di 200 mt. di rispetto dalla Forestale e che i lavori sopradetti costituiscono una inadempienza agli obblighi dell'autorizzazione (allegato 27);

Concessione edilizia:

rilasciata dal Comune di S. Stefano Quisquina alla ditta [REDACTED] il 06-12-1997 n. 39 avente per oggetto la realizzazione di una discarica di inerti nella ex cava di c/da Buonanotte Fog. 41 part. 54 e 56, i cui lavori debbono essere iniziati entro un anno e terminati entro dieci anni dalla data della concessione⁶ (allegato 28);

Autorizzazione:

avente durata di quindici anni e rilasciata dal Corpo Regionale delle Miniere di Caltanissetta alla ditta [REDACTED] il 01-07-2004 n. 06, volta al rinnovo e all'ampliamento della cava di calcare, già autorizzata

⁶ Tale concessione edilizia non poteva essere rilasciata dal Comune in quanto le part. 54 e 56 erano precedentemente soggette all'autorizzazione, rilasciata dal Corpo Regionale delle Miniere di Caltanissetta, di coltivazione della cava di calcare. Il Corpo Regionale delle Miniere di Caltanissetta avrebbe, invece, potuto stralciare una porzione di terreno da destinare a discarica di inerti.

con provvedimento n. 18/91. I lavori di estrazione devono interessare solo la part. 54 del Fog. 41 (allegato 29);

Contratti di locazione:

Edificio sito in via Aldo Moro nn.14-16

Contratto di locazione di immobile ad uso attività commerciale:

intercorso tra la dott.ssa Maria Tagliavore (locatore), ex curatrice del fallimento, e la sig.ra [redacted]. La durata della locazione è annuale con decorrenza dal 10-09-2007 al 09-09-2008, e si rinnova tacitamente tra le parti, per un ugual periodo, salvo disdetta comunicata 30 gg. prima della scadenza. Il canone di locazione è di 170,00 €. E' stato regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Sciacca il 26-09-2007 al n. 1530 (allegato 7).

Terreno in c/da Buonanotte

Contratto di affitto di terreno agricolo, Fog. 41 part. 54:

per un periodo di nove anni, ad oggi scaduto, intercorso tra il sig. [redacted] quale amministratore unico della ditta "[redacted]" (conduttore) e i sigg. [redacted] e [redacted] (locatori) avente per oggetto il terreno ricadente al Fog. 41 part. 54, al fine di aprire una cava di calcare. Il canone annuo da versare ai locatori era di £ 400.000. Il contratto è stato regolarmente registrato il 25-09-1989, presso l'ufficio registri di Lercara Friddi al n. 273 (allegato 24);

Contratto di affitto di terreno agricolo, Fog. 41 part. 56⁷:

per un periodo di nove anni, ad oggi scaduto, intercorso tra il sig. [redacted] quale amministratore unico della ditta "[redacted]" (conduttore) e i sigg. [redacted] (locatori) avente per oggetto il terreno ricadente al Fog. 41 part. 56, al fine di aprire una cava di calcare. Il canone annuo da versare ai locatori era di £ 400.000. Il contratto è stato regolarmente registrato il 25-03-1991, presso l'ufficio registri di Lercara Friddi al n. 58 (allegato 25);

⁷ Questo contratto è stato stipulato a nome dei sigg. [redacted] in qualità di locatori, anche se la particella risulta catastalmente intestata al sig. [redacted]

7. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Edificio sito in via Aldo Moro nn. 14-16

Descrizione generale:

L'immobile è un fabbricato per civile abitazione del tipo contiguo avente solo due dei quattro prospetti liberi. Ha un'area di sedime di 74,50 mq. e si estende all'interno di un lotto di terreno di mq. 84,00 (allegato 32). E' prospiciente la via Aldo Moro, nn.14 e 16 (ex via Roma n.5), è sito nel centro storico del Comune di S. Stefano Quisquina ed è composto da cinque piani fuori terra (foto 1). La struttura portante è in muratura e i solai sono in latero-cemento mentre la tramezzatura interna ha uno spessore di cm. 8,00. I vani scala risultano rifiniti, per tutti i piani, con pedata ed alzata in marmo (foto 2). Il torrino della scala a doppia rampa è coperto con pannelli di onduline in plastica. Tutti gli infissi esterni prospicienti la via Aldo Moro sono in legno e vetro con avvolgibile in plastica, mentre tutti quelli del prospetto est sono in alluminio anodizzato con persiane in legno; le porte interne sono del tipo "tamburata". I due prospetti esterni dell'edificio non risultano rifiniti. Ha una sup. totale destinata a balconi pari a mq. 16,50 e una terrazza di 32,30 mq.

L'immobile versa in un discreto stato di conservazione generale anche se necessita di urgenti interventi di manutenzione (al terzo e al quarto piano per eliminare le diffuse macchie di umidità), di sostituzione (inerente parte della pavimentazione del terzo piano) e ripristino (intonaco in più punti ammalorato).

- Piano terra:

Ha una sup. lorda di 74,54 mq., una sup. utile di 60,70 mq., un'altezza utile di 3,70 mt., ed è accessibile dalla via Aldo Moro n.14. L'immobile, avendo un'altezza utile maggiore di 3,50 mt., può essere adibito a negozio o laboratorio, infatti, ad oggi risulta locato alla ditta

Il forte dislivello del terreno ha permesso la realizzazione di ingressi differenti posti su piani diversi: due lungo la via Aldo Moro, rispettivamente ai nn. civici 14-16, e l'altro lungo il prospetto opposto che consente l'accesso ai piani superiori. Distributivamente è costituito da un ambiente, oggi destinato ad esposizione auto, esteso mq. 55,80 ed un piccolo ripostiglio w-c, ricavato nel sottoscala, di 4,90 mq., non rifinito (foto 3-4). Il vano esposizione auto, dal quale è possibile accedere ai piani superiori dell'immobile tramite una piccola scala, risulta regolarmente rifinito: il pavimento è in marmette di graniglia, l'intonaco è del tipo civile di colore bianco e gli impianti sono del tipo sottotraccia.

L'accesso è regolato da un infisso in alluminio anodizzato e vetro che si estende per tutto il prospetto.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite l'acquedotto comunale mentre lo scarico delle acque nere e bianche sono convogliate alla rete fognaria comunale.

Complessivamente versa in ottimo stato di conservazione.

- Piano primo:

Ha una sup. lorda 74,20 mq. ed un'altezza utile di 3,30 mt. E' accessibile da entrambi i prospetti e la scala a doppia rampa garantisce l'accesso ai piani superiori.

Distributivamente è costituito da: ingresso, soggiorno, ripostiglio (ricavato nel sottoscala), camera da letto matrimoniale (dalla quale è possibile accedere ad un balcone, prospiciente la via Aldo Moro, avente una sup. di 5,30 mq) ed un w-c (con annesso ripostiglio e arredato di tutti i servizi igienici e vasca da bagno). Risulta regolarmente rifinito: il pavimento è in marmette di graniglia, le pareti risultano, per la maggior parte, rivestite con carta da parati mentre, per la restante, con intonaco del tipo civile di colore bianco. Sono presenti alcune lesioni sia nelle pareti verticali che nei solai le quali non destano particolare preoccupazione dal punto di vista statico. L'appartamento è servito dall'impianto elettrico, idrico, fognante e di riscaldamento.

E' arredato e l'intonaco risulta in alcune parti danneggiato (foto da 5 a 9).

Complessivamente versa in buono stato di conservazione.

- Piano secondo:

Ha una sup. lorda 71,40 mq. ed un'altezza utile di 3,13 mt. Distributivamente è costituito da: cucina, soggiorno-pranzo, camera da letto matrimoniale ed un w-c (arredato di tutti i servizi igienici e piatto doccia). Dalla cucina e dal soggiorno-pranzo si accede ad un balcone, avente una sup. di 5,80 mq, prospiciente la via Aldo Moro. Risulta regolarmente rifinito: il pavimento è in ceramica e marmo, l'intonaco è del tipo civile di colore bianco. L'appartamento è servito dall'impianto elettrico, idrico e fognante (foto 10-11).

E' arredato e versa in ottimo stato di conservazione.

- Piano terzo:

Ha una sup. lorda 76,70 mq. ed un'altezza utile di 2,85 mt. Distributivamente è costituito da: ripostiglio e due ampi vani non arredati, uno dei quali ha accesso al balcone avente una sup. di 5,40 mq. e prospiciente la via Aldo Moro. Risulta regolarmente rifinito: il

pavimento è in ceramica e marmo mentre l'intonaco è del tipo civile di colore bianco. L'appartamento è servito dall'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento.

Sono state riscontrate diverse e ampie chiazze di umidità, in quasi tutti gli ambienti, che dal solaio si estendono sino alle pareti verticali, causate dal ristagno dell'acqua piovana nella terrazza del quarto piano. La pavimentazione in più punti presenta dei rigonfiamenti che in alcuni casi ha portato all'espulsione delle piastrelle (foto da 12 a 14).

Versa in buono stato di conservazione, anche se necessita di immediati e mirati interventi al fine di ripristinare la pavimentazione ed eliminare l'umidità.

• Piano quarto:

Ha una sup. lorda di 33,30 mq. ed un'altezza utile di 2,80 mt. E' costituito da un unico vano destinato a cucina-pranzo da cui è possibile accedere ad un'ampia terrazza avente una sup. di 32,30 mq. ed un parapetto alto 1,00 mt. Risulta regolarmente rifinito: il pavimento è in marmette di graniglia, l'intonaco è del tipo civile di colore bianco. Il vano è servito dall'impianto elettrico e idrico. La porzione di scala che porta al quarto piano presenta in più punti parti di intonaco espulso.

L'acqua piovana ristagna abbondantemente su tutta la terrazza, provocando notevoli infiltrazioni di umidità nel solaio del piano sottostante. Il ristagno dell'acqua è dovuto ad una mancata manutenzione degli scarichi della terrazza, i quali sono sicuramente otturati (foto 15-16).

Complessivamente versa in un discreto stato di conservazione anche se necessita di interventi di manutenzione volti ad eliminare la presenza di umidità al piano inferiore.

Edificio sito in c/da Morticelli

• Descrizione generale (allegato 33):

L'immobile è un fabbricato per civile abitazione, plurifamiliare ed isolato, avente un'area di sedime di 410,00 mq sito all'interno di un lotto di terreno di mq. 810,00; la rimanente porzione di terreno (400,00 mq.) perimetra l'immobile lungo tre dei quattro prospetti. In esso sono ubicati i beni immobili di proprietà dei sigg. [REDACTED] e di alcuni dei sigg. [REDACTED] (soggetti falliti in merito al fallimento n. 2/2009). Gli immobili intestati al sig. [REDACTED] sono identificati ai sub 2-13-17 della part. 684 del Fog. 29, mentre quelli intestati al sig.ra [REDACTED] sono identificati ai sub 5-12-18 della part. 684 del Fog. 29.

E' sito al di fuori del centro urbano del Comune di S. Stefano Quisquina ed è composto da cinque piani fuori terra (comprensivo del piano sottotetto a falde inclinate). Distributivamente è costituito da: autorimesse poste al piano terra, due appartamenti (speculari per ognuno dei tre piani) posti al terzo piano, ed 1/6 ciascuno della sup. totale del sottotetto (che è di pertinenza agli appartamenti) per ognuno dei sei proprietari degli appartamenti. La struttura portante è in calcestruzzo di cemento armato con solai in latero-cemento, invece la tamponatura esterna e la tramezzatura interna sono stati realizzati con blocchi regolari di cemento cellulare. Il vano scala è ubicato in posizione centrale e per tutti i piani risulta ancora allo stato rustico, così come l'androne e tutti gli spazi comuni. E' dotato di un vano ascensore che ad oggi risulta privo della parte impiantistica. I prospetti esterni dell'edificio non sono rifiniti (foto 17-18).

Descrizione proprietà del sig. ██████████

- *Sub 2 - autorimessa:* è posta al piano terra dell'immobile ed ha un'altezza utile di 4,32 mt., una sup. lorda di 52,40 mq. ed una sup. utile di 47,10 mq. E' raggiungibile oltre che dall'androne anche da un ampio portone prospiciente la strada asfaltata. L'interno è lasciato allo stato rustico. L'ampio portone d'ingresso è in acciaio così come le due finestre protette da grata in acciaio. E' stato riscontrato il solo impianto elettrico che non è sottotraccia (foto 19)⁸.

Complessivamente versa in un buono stato di conservazione;

- *Sub 13 - appartamento:* destinato per civile abitazione, posto al terzo piano dell'immobile e regolarmente rifinito ed arredato. Ha un'altezza utile di 2,90 mt., una sup. lorda di mq. 206,10 ed una sup. utile di 180,70 mq. L'interno è stato distributivamente diviso in: zona giorno costituita da cucina-pranzo con annesso ripostiglio e w-c (arredato di tutti i sanitari e piatto doccia), disimpegno e salone (entrambi rivestiti con carta da parati); zona notte costituita da ripostiglio, w-c (non rifinito ma arredato solo con vaso igienico e buttatoio), due camere da letto, studio e camera da letto matrimoniale con annesso ripostiglio. I vari ambienti sono rifiniti con intonaco del tipo civile di vari colori; gli infissi sono in alluminio anodizzato e vetro con avvolgibile in plastica; la pavimentazione è in piastrelle di gres di colore chiaro; le porte interne sono del tipo "tamburata"; le pareti verticali della cucina come quelle del bagno della zona giorno sono rivestite con piastrelle. L'appartamento è fornito di impianto elettrico, idrico-sanitario, fognante, di riscaldamento e citofonico. Dalla

⁸ Le rispettive proprietà delle autorimesse, planimetricamente rappresentati nel progetto di sanatoria, risultano invertite tra i ██████████

cucina-pranzo, dal salone e dalle camere da letto è possibile accedere ai rispettivi balconi, con ringhiera, aventi una sup. complessiva di mq. 47,60 (foto da 20 a 25).

Complessivamente versa in un ottimo stato di conservazione;

- *Sub 17 - sottotetto:* sito al quarto piano dell'immobile è ad uso accessorio dell'appartamento e non è abitabile. La copertura in latero-cemento è in parte a falde inclinate e in parte piana; ha un'altezza media di 1,99 mt., una superficie lorda di mq. 125,00 ed una sup. utile di 114,10 mq. I rispettivi vani sottotetto del sig. [REDACTED] sono in soluzione di continuità l'uno con l'altra, in quanto manca il tramezzo divisore riportato nel progetto allegato alla domanda di sanatoria. Qualora vi fosse il tramezzo la sup. lorda di proprietà del sig. [REDACTED] sarebbe di 73,80 mq. mentre quella netta sarebbe di mq. 64,30 (foto 26).

Il vano nel suo complesso è lasciato allo stato rustico ed è privo di impianti ed infissi.

Complessivamente versa in un discreto stato di conservazione.

Descrizione proprietà del sig.ra [REDACTED]

- *Sub 5 - autorimessa:* è posta al piano terra dell'immobile, ha un'altezza utile di 4,32 mt., una sup. lorda di 65,70 mq. ed una superficie netta di 59,95 mq., è raggiungibile oltre che da un vano comune anche da due ampi portoni, entrambi in acciaio, prospicienti la piccola strada interna. L'interno è lasciato allo stato rustico. E' stato riscontrato il solo impianto elettrico che non è sottotraccia (foto 27-28).
Complessivamente versa in un buono stato di conservazione.
- *Sub 12 - appartamento:* destinato per civile abitazione è posto al terzo piano dell'immobile, speculare a quello del sig. [REDACTED], ed è costituito da un unico ambiente lasciato al rustico al quale manca anche la tramezzatura interna. E' stato solo tamponato l'esterno e manca tutta la parte impiantistica. Ha un'altezza utile di 3,03 mt, una superficie lorda di mq. 206,80 ed una sup. utile di 188,80 mq. L'immobile è dotato di ampi balconi privi di ringhiera aventi una superficie complessiva di 47,60 mq (foto 29).
Complessivamente versa in buono stato di conservazione.
- *Sub 18 - sottotetto:* sito al quarto piano dell'immobile è ad uso accessorio dell'appartamento e non è abitabile. La copertura in latero-cemento è in parte a falde inclinate e in parte piana; ha un'altezza media di 1,99 mt, una superficie lorda di mq. 125,00 ed una sup. utile di 114,10 mq. I rispettivi vani sottotetto del sig. [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] sono in soluzione di continuità l'uno con l'altra, in

quanto manca il tramezzo divisore riportato, invece, nel progetto allegato alla domanda di sanatoria. Qualora vi fosse il tramezzo la sup. lorda di proprietà della sig.ra [redacted] sarebbe di 51,20 mq. mentre quella netta sarebbe di mq. 49,00 (foto 26).

Il vano nel suo complesso è lasciato allo stato rustico, è privo di impianti ed infissi. Complessivamente versa in un discreto stato di conservazione.

Terreni siti in c/da Buonanotte

Non rientrano fra quelli inerenti la massa fallimentare e, quindi, saranno solamente descritti e non stimati.

L'autorizzazione alla coltivazione della cava di c/da Buonanotte è stata richiesta a seguito della chiusura di quella sita in c/da Minavento.

I terreni siti in c/da Buonanotte distano circa 850 mt., in linea d'aria, dai terreni siti in c/da Minavento e sono posti lungo le falde di una collina. Sono catastalmente identificati al Fog. 41 part. 54 e 56, Comune di S. Stefano Quisquina, delle quali esistono regolari contratti di affitto⁹.

E' utile sottolineare che inizialmente il Corpo Regionale delle Miniere di Caltanissetta, con autorizzazione n. 18/91 del 21-11-1991, avente durata di sette anni, aveva concesso alla ditta "[redacted] - snc" la coltivazione della cava di calcare sia per la part. 54 che per la part. 56. Tale autorizzazione è stata perfezionata da parte del Corpo Regionale delle Miniere di Caltanissetta, in quanto la part. 56 rientrava entro i 200 mt. di rispetto dalla forestale, annullando di fatto, nella sola part. 56, ogni attività volta all'estrazione del calcare. Nel corso dei sopralluoghi i dipendenti del Corpo Regionale delle Miniere di Caltanissetta, avevano accertato che erano state effettuate ulteriori lavorazioni volte all'estrazione del calcare, nella part. 56, andando in variazione a quanto prescritto e determinando così il decadimento dell'autorizzazione n. 18/91 (allegato 34). A seguito di tali constatazioni il Corpo Regionale delle Miniere di Caltanissetta ha rilasciato alla ditta "[redacted]" la determina n. 10/92, del 16-05-1992, volta alla decadenza dell'autorizzazione n. 18/91 del 21-11-91.

⁹ I primi due contratti sono stati stipulati nel 1989 (locatori: [redacted] e nel 1991 (locatori: coniugi [redacted] anche se catastalmente la part. 56 risulta intestata ad [redacted]) (locatario: sig. [redacted] nella qualità di amministratore unico della ditta "[redacted]"). Inoltre la dott.ssa Maria Tagliavore, quale ex curatore fallimentare, ha stipulato un contratto di affitto d'azienda tra la ditta "[redacted]" e il sig. [redacted] avente durata annuale con decorrenza dal 27-03-2007 al 27-03-2008, tutt'ora valido, dei soli uffici siti in c/da Minavento e dell'attività estrattiva della cava sita in c/da Buonanotte.

Successivamente, la ditta "██ snc" ha ricevuto regolare autorizzazione, n. 06/04 del 01-07-2004, rilasciata dal Corpo Regionale delle Miniere di Caltanissetta, volta alla coltivazione della cava di calcare nella sola part. 54 del Fog. 41. Il direttore dei lavori di estrazione è stato il sig. ██████████.

Dai sopralluoghi ho potuto constatare che il terreno che insiste nella part. 54 (foto da 30 a 35) è stato visibilmente poco sfruttato rispetto a quello della part. 56 che è stata, invece, largamente ed intensivamente oggetto sia di lavori di estrazione del calcare sia di deposito di terreno e materiale di scarto proveniente da lavorazioni edili (foto 36-37)¹⁰.

Attività industriale sita in c/da Minavento

Il terreno sito in c/da Minavento, registrato alle particelle 112 e 92 del Fog. 40, era inizialmente destinato alla coltivazione della cava di calcare ed aveva ottenuto regolare autorizzazione, della durata di due anni e mezzo, rilasciata dal Corpo Regionale delle Miniere di Caltanissetta il 22-04-1985 e registrata al n. 13/85. L'autorizzazione, a seguito della morte del sig. ██████████, venne trasferita, con autorizzazione del Corpo Regionale delle Miniere di Caltanissetta n. 19/85 del 6-06-1985, agli eredi legittimi ██████████. La sopramenzionata autorizzazione non è stata rinnovata e ad oggi risulta scaduta¹¹.

Alla data dei sopralluoghi nel terreno di c/da Minavento, sito a circa 5 km a sud-est del territorio comunale di S. Stefano Quisquina, risulta oggi ubicato un insediamento industriale composto da un impianto di frantumazione e da un impianto di betonaggio. L'area in esame è situata ai margini di un bosco ed è raggiungibile dalla Strada Provinciale che collega i comuni di S. Stefano Quisquina e Cammarata, attraverso un tratto di strada vicinale non asfaltata, è pianeggiante e distribuita su tre livelli (delimitati da gabbioni metallici, riempiti con scapoli di pietra) sulla quale insistono: impianto di betonaggio; impianto di frantumazione; un immobile destinato a officina; un immobile destinato ad uffici adiacente l'officina; diverse cabine comando; una cabina di trasformazione Enel da MT a BT; un immobile di proprietà dell'Ente Acquedotto; un capannone industriale esteso 914,00 mq. con uffici al primo piano, di proprietà della ditta ██████████ avente una servitù di passaggio di circa 300,00 mq; un capannone di mq. 70,50; una stalla e una porcilaia.

¹⁰ Ritengo di notevole importanza sottolineare che nel corso del settimo sopralluogo, effettuato nei terreni siti in c/da Buonanotte il 04-10-2009, ho riscontrato all'interno del terreno identificato alla part. 56 la presenza di due mezzi meccanici: un escavatore e un gruppo cingolato per la preselezione degli inerti (foto 33-34). La presenza dei due mezzi meccanici, in data successiva al contratto di affitto d'azienda redatto dalla dott.ssa Maria Tagliavore, fa presupporre che anche ██████████ abbia effettuato lavorazioni volte all'estrazione del calcare nella part. 56.

¹¹ Il sig. ██████████ dichiara che la cava è in disuso dal 12-03-1992 (allegato 12).

L'area industriale è costituita da un impianto di betonaggio, per il confezionamento del calcestruzzo (foto 38-39-40) e da un impianto per la frantumazione degli inerti (foto 41-42).

L'area industriale è stata interessata, nel corso degli anni, da tre distinte fasi lavorative:

1. *la prima* nella quale è stato realizzato l'immobile, oggi destinato ad uffici ed officina, realizzato prima del 1967¹²;
2. *la seconda* nella quale è stato realizzato il complesso industriale (costituito da impianto di frantumazione e betonaggio, cabine comandi, cabina Enel e vasca idrica di 110 mc) per il quale il Comune di S. Stefano Quisquina rilascia il certificato di ultimazione dei lavori il 21-5-1976¹³;
3. *la terza* è quella che interessa i lavori realizzati con concessione edilizia n. 51 del 2002¹⁴ (foto 43), rilasciata dal Comune di S. Stefano Quisquina, con la quale il sig. [REDACTED] ottiene l'approvazione «..alla ristrutturazione degli impianti produttivi ai sensi della Legge 626/94, della normativa ambientale ed ottimizzazione produttiva del cantiere di frantumazione e classificazione inerti, dell'impianto di betonaggio, finalizzata al conseguimento della certificazione del sistema di qualità secondo la normativa UNI EN ISO 9002..».

Le lavorazioni di cui alla concessione edilizia n. 51 del 2002 consistono in:

- realizzazione di un fabbricato in c.a. di un solo piano fuori terra, da adibire a deposito coperto, di 89,32 mq di superficie ed altezza di 5,00 mt, adiacente l'officina;
- opere di ristrutturazione da realizzare nel fabbricato esistente di un solo piano fuori terra, adibito ad officina, finalizzate all'adeguamento del fabbricato stesso alle norme di sicurezza;
- opere di ristrutturazione da realizzare nel fabbricato esistente adibito ad uffici di due piani fuori terra, finalizzate all'adeguamento del fabbricato stesso alle norme di sicurezza;

¹² L'edificazione dell'immobile in data antecedente il 1967 è stata dichiarata dall'ing. [REDACTED] con perizie giurate e asseverate rispettivamente del 08-05-2004 e del 03-07-2004 (allegati 22-23). Quest'ultima perizia necessita di un chiarimento in quanto nella stessa è riportato che l'impianto di frantumazione inerti era in esercizio dal 1966 e che i manufatti erano stati realizzati prima del 1967; in particolare la data di entrata in esercizio dell'impianto di frantumazione (1966) non coincide con quella riportata nel certificato di ultimazione dei lavori di costruzione dell'impianto di frantumazione e betonaggio, rilasciato dal Comune di S. Stefano Quisquina il 21-5-1976 (allegato 11). Il Comune di S. Stefano Quisquina attesta, inoltre, che le lavorazioni elencate nel certificato di ultimazione dei lavori iniziarono nel 1972, mentre l'atto di acquisto del terreno è del 1973.

¹³ Il certificato di ultimazione dei lavori rilasciato dal Comune, è un documento ufficiale che, prima di essere rilasciato, premette un regolare posizione urbanistica dei lavori eseguiti. L'ufficio tecnico del Comune di S. Stefano Quisquina, in merito ai lavori realizzati dal 1972 al 1976, mi ha consegnato soltanto il certificato di cui sopra.

¹⁴ Delle opere realizzate con concessione edilizia n. 51 del 20-03-2002 manca la seguente documentazione tecnica di completamento: parere ufficiale sanitario, ultimazione dei lavori, collaudo statico delle strutture, certificato di conformità degli impianti idrico ed elettrico.

Serviva alla frantumazione delle rocce provenienti dalla cava, che venivano trasportate dai camion i quali le depositavano nella tramoggia di carico. Costituito da una parte primaria, in cui veniva frantumata la roccia dal frantoio a mascelle, e da una parte secondaria, in cui veniva selezionato il materiale frantumato successivamente stoccato in quattro silos.

Il materiale frantumato veniva trasportato da diversi nastri trasportatori. I quadri comando sono posti all'interno di locali realizzati con struttura in muratura.

L'impianto, i cui componenti sono in un visibile stato di degrado dovuto alla prolungata inattività, non è più attivo dato che i quadri comando risultano danneggiati (foto 48).

3. Locale officina e uffici (rientra fra le opere eseguite sia nella prima che nella terza fase di realizzazione dell'area industriale)

L'immobile, che ha quattro prospetti liberi, è stato realizzato con struttura in c.a. e solai in latero-cemento. Dalla insufficiente documentazione tecnica in mio possesso ho potuto dedurre che questo aveva una originaria sup. lorda di 290,30 mq. Distributivamente era costituito da un locale officina avente una sup. lorda di 218,20 mq. ed una altezza utile di 4,26 mt., ed un locale uffici, distribuito su due piani rispettivamente di 72,10 mq. di sup. lorda e di 2,65 mt. di altezza utile. A seguito della concessione edilizia n. 51 del 2002 è stato ampliato il locale officina con una struttura in c.a. di 107,00 mq. di sup. utile ed altezza utile di 4,92 mt., in soluzione di continuità con l'immobile preesistente. Dal locale officina è possibile accedere agli ambienti del piano terra del locale uffici e, tramite una scala, a quelli del primo piano (allegato 35). L'immobile complessivamente è costituito, quindi, da un locale officina avente una sup. lorda di 325,20 mq., ed un locale uffici avente una sup. lorda, per piano, di mq. 72,10.

I prospetti esterni dell'intero immobile sono stati lasciati al rustico.

Prospiciente ad esso è ubicato l'immobile dell'Ente Acquedotto.

a) Locale officina

Ha una superficie lorda di 325,20 mq e una sup. utile di 293,80 mq; la copertura è piana. L'interno non è stato rifinito in alcuna parte anche se risulta intonacata la sola porzione di immobile realizzata nel 2002. E' dotato di ampie finestre e tre ingressi, di circa 4,00 mt. ciascuno, per garantire l'accesso a grandi mezzi meccanici. E' dotato di impianto elettrico non incassato.

Versa in un visibile stato di abbandono e necessita di opere di manutenzione data la riscontrata presenza di diverse macchie di umidità presenti nel solaio di copertura.

Alla data del sopralluogo erano posteggiati al suo interno due mezzi meccanici (foto

da 49 a 52).

b) Locale uffici

E' adiacente ed in soluzione di continuità strutturale con la porzione di immobile destinato ad officina. E' costituito da due piani fuori terra e ha una superficie lorda di 72,10 mq. per piano (foto 53). Il piano terra è costituito da tre ambienti comunicanti fra loro: il primo, pavimentato con marmette di graniglia, nel quale sono stati accumulati svariati documenti, che ha una sup. utile di mq. 15,00, ed è accessibile anche dall'esterno; il secondo, adibito a deposito e avente sup. utile di mq. 31,20, ed è accessibile sia dall'esterno che dal locale officina; ed infine un locale w-c dove sono ubicati sei piccoli ambienti nei quali sono collocati tre bagni e tre docce, tutti con ingressi separati, regolarmente rivestiti e pavimentati con piastrelle in gres. I primi due vani sono pavimentati con marmette di graniglia e le rifiniture interne sono da ripristinare. Gli infissi esterni sono in ferro mentre le porte interne sono del tipo "tamburata". E' dotato di impianto elettrico sottotraccia, in parte divelto, di impianto idrico e fognante (foto da 54 a 57).

Il piano primo è stato interessato dai lavori di ristrutturazione eseguiti con concessione edilizia n. 51 del 2002. E' costituito da un corridoio che serve quattro vani consecutivi destinati ad ufficio, aventi rispettivamente una sup. utile di: 14.90, 11.40, 11.50 e 11.40 mq.; è accessibile dall'esterno, grazie ad una scala esterna coperta, e dal locale officina, tramite una scala interna (foto 58-59).

E' rifinito con intonaco per civile abitazione di colore bianco, pavimentazione in marmette di graniglia, impianto elettrico sottotraccia, persiane e infissi in PVC e porte interne del tipo "tamburata". Di tutto l'immobile è la parte meglio conservata.

Alla data del sopralluogo era arredato con mobili, sedie, poltrone e computers.

4. Cabina di trasformazione Enel MT/BT (rientra fra le opere eseguite nella seconda fase di realizzazione dell'area industriale)

La funzione di questo immobile è quello di trasformare l'energia elettrica in ingresso, media tensione (MT), in bassa tensione (BT), indispensabile al funzionamento dei vari impianti. E' stato realizzato con struttura in muratura e solai in latero-cemento. Si distribuisce su due piani: il piano terra (all'interno del quale sono stati riscontrati dei quadri elettrici nuovi e funzionanti) ha una sup. lorda di 36,75 mq., mentre il primo piano ha una sup. lorda di 19,45 mq. E' dotato di impianto elettrico non incassato.

L'immobile versa in un generale discreto stato di conservazione (allegato 36) (foto 60-61).

5. Vasche idriche.

L'approvvigionamento idrico degli impianti è stato garantito grazie alla realizzazione di due vasche idriche:

- la prima realizzata in c.a., avente una capienza di 110 mc, rientra fra le opere eseguite nella seconda fase di realizzazione dell'area industriale (1976);
- la seconda realizzata in c.a., avente una capienza di 193 mc, rientra fra le opere eseguite nella terza fase di realizzazione dell'area industriale (2002).

6. Capannone di 70,50 mq.

E' ubicato in prossimità dell'ingresso del complesso industriale della ditta [REDACTED]. E' un vano unico di forma quasi quadrata (8,20 x 8,60 x 6,10) con copertura a doppia falda con manto di copertura realizzato con pannelli di lamiera grecata. La struttura è a scheletro indipendente in acciaio costituita da montanti di sezione circolare cava rastremata, alla cui estremità sono saldate le tre capriate a doppia pendenza. Per due lati è tamponato con blocchi di calcestruzzo cellulare. E' stato lasciato allo stato rustico e con gli infissi non collocati (allegato 36) (foto 62-63-64). E' stato costruito senza concessione edilizia e in totale inosservanza delle norme tecniche e sismiche allora vigenti.

7. Stalla e porcilaia

La stalla, per l'allevamento di bestiame (foto 65), ha una sup. lorda di 146,00 mq., mentre la porcilaia, posta a poche decine di metri di distanza dalla stalla, ha una sup. lorda di 69,00 mq. (foto 66) (allegato 36). Sono stati realizzati per un utilizzo familiare delle carni prodotte. Realizzati con blocchi di cemento cellulare, così come le tramezzature interne, hanno copertura a falda inclinata con pannelli di lamiera grecata¹⁷. Sono stati costruiti senza concessione edilizia e in totale inosservanza delle norme tecniche e sismiche allora vigenti.

8. Immobile dell'Ente Acquedotto

E' prospiciente l'immobile destinato ad officina-uffici ed è stato realizzato con struttura in muratura ad una sola elevazione fuori terra. Ha una sup. lorda di circa 55,00 mq e al suo interno sono presenti macchinari e tubazioni per il pompaggio dell'acqua. Non risulta identificato catastalmente. Relativamente alla servitù vantata dall'Ente Acquedotto sul terreno acquistato dal sig. [REDACTED] per una superficie di mq. 55,00 non risulta menzionata alcuna servitù nell'atto notarile (allegato 2) (foto 67).

¹⁷ Il sig. [REDACTED], nel corso del sesto sopralluogo ha affermato che entrambi i manufatti sono stati realizzati dal padre sulla proprietà della ditta i sigg. [REDACTED].

8. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Ho riscontrato, come precedentemente enunciato, che la ditta "██████████" utilizza, in c/da Morticelli, l'impianto di betonaggio (per il dosaggio degli inerti, acqua e cemento) e i piazzali (come deposito di inerti e materiali) di proprietà della "██████████ - snc", senza che questa sia in possesso di autorizzazione. Nel corso degli ultimi sopralluoghi ho verificato la presenza, negli immobili della ditta "██████████", della ditta "██████████"¹⁸ la quale utilizza (per la realizzazione dei blocchi di cemento cellulare) i macchinari posti all'interno del capannone industriale della ditta "██████████". Ho inoltre potuto verificare che la ditta "██████████", per le lavorazioni di cui sopra, utilizza i depositi di inerti siti all'interno dell'area industriale di proprietà della ditta "██████████" (foto 68-69-70).

9. ABUSI EDILIZI RISCONTRATI

Dell'immobile sito in c/da Morticelli risultano due domande di sanatoria edilizia, ai sensi dell'art. 36 della L.N. 47/85 e della L.R. 37/85, intestate rispettivamente a:

██████████ sub 5-12-18: istanza prot. n. 5762 del 13-09-1986. Dalla relazione tecnica rilasciata dal Comune, il 25-06-2003, al fine di ottenere la concessione edilizia in sanatoria, risulta che la richiesta sia ancora incompleta in quanto il sig. ██████████ deve integrare la seguente documentazione: titolo di proprietà; ricevuta pagamento integrazione oblazione pari ad € 2.521,39; ricevuta pagamento degli oneri di urbanizzazione € 457,69; atto unilaterale di convenzionamento.

██████████ sub 2-13-17: istanza prot. n. 5757 del 13-09-1986. Dalla relazione tecnica rilasciata dal Comune, il 25-06-2003, al fine di ottenere la concessione edilizia in sanatoria, risulta che la richiesta sia ancora incompleta in quanto la sig.ra ██████████ deve integrare la seguente documentazione: titolo di proprietà; ricevuta pagamento integrazione oblazione pari ad € 2.750,25; ricevuta pagamento degli oneri di urbanizzazione € 469,53; atto unilaterale di convenzionamento (allegati nn. 8-9).

I manufatti che risultano essere stati edificati in mancanza di concessione edilizia sono: *il capannone di 70,50 mq, la stalla e la porcilaia* realizzati nell'area industriale di c/da Minavento.

¹⁸ Mi è stato comunicato verbalmente che la ditta ██████████ è in affitto nei locali della ditta "██████████".

Il capannone è stato costruito senza concessione edilizia e in totale inosservanza delle norme tecniche e sismiche allora vigenti¹⁹. Dal punto di vista statico è palese che è stato realizzato in violazione alle norme tecniche e di quelle del buon costruire, infatti i due muri perimetrali sono stati realizzati senza soluzione di continuità e di esiguo spessore in relazione all'altezza (mancano i cordoli e le nervature verticali in dispregio al punto C.6.4 del D.M. 16/01/1996), la struttura in acciaio è realizzata artigianalmente: tutti i collegamenti degli elementi strutturali (incastri, cerniere, appoggi ecc) non sono conformi ai collegamenti canonici della struttura in acciaio, i montanti (pilastri) non sono collegati alla fondazione tramite la piastra di acciaio, ma annegati direttamente nel calcestruzzo della fondazione. L'abuso commesso per la realizzazione del capannone è urbanistico e statico. L'abuso urbanistico non è sanabile perché è correlato alla verifica statica/sismica della struttura con relativa approvazione del Genio Civile di Agrigento. In considerazione di quanto sopra esposto il calcolo di verifica (per sanare l'abuso statico) non potrebbe che confermare la vulnerabilità statica e sismica della struttura, muri perimetrali compresi. Nelle condizioni in cui si trova la struttura del capannone, non sembra proponibile redigere un progetto di adeguamento statico perché risulterebbe eccessivamente oneroso.

La stalla e la porcilaia sono stati realizzati con il solo scopo di chiudere spazi funzionali in totale dispregio alle più elementari regole del buon costruire e senza l'osservanza delle norme tecniche e sismiche²⁰ allora vigenti. Sono manufatti precari che non possono trovare un accomodante uso diverso dall'odierno data la limitata altezza (h media 2,50 mt.) e la precarietà della copertura.

I tre manufatti non saranno stimati al fine di una valutazione economica ed in considerazione di quanto sopra esposto se ne propone la demolizione.

¹⁹ Il capannone, la stalla e la porcilaia, non risultano rilevati negli elaborati tecnici redatti dall'ing. [REDACTED] approvati con concessione edilizia n.51 del 20-03-2002 e quindi lecito pensare che sia stati costruiti dopo.

²⁰ D.M. 14-1-2008 Testo aggiornato delle norme tecniche per le costruzioni.

10. RELATIVE QUOTE E CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

A seguito del decesso del sig. ██████████ le sue quote di proprietà, degli immobili siti in via Aldo Moro e in c/da Minavento, sono state rispettivamente ereditate da: sig.ra ██████████, coniuge (per una quota pari ad 1/3 di tutto il compendio immobiliare); sig. ██████████, figlio (per una quota pari ad 1/3 di tutto il compendio immobiliare); sig.ra ██████████, figlia (per una quota pari ad 1/3 di tutto il compendio immobiliare). La ditta '██████████' risulta intestataria dei beni mobili e immobili ricadenti all'interno delle partt. 112 e 92 del Fog. 40.

La situazione patrimoniale è la seguente:

Ditta '██████████':

- a) area industriale sita in c/da Minavento, Comune di S. Stefano Quisquina, ricadente all'interno delle part. 112 e 92 del Fog. 40:

		quota di proprietà
part. 112 del Fog. 40 (da atto 72.600 mq - 914,00 mq del capannone industriale = 71.686,00 mq)	71.686,00 mq	1000/1000
part. 92 del Fog. 40 (da atto)	7.080,00 mq	1000/1000
beni immobili che insistono all'interno dell'area industriale	locale officina	1000/1000
	locale uffici	1000/1000
	cabina di trasformazione Enel e quadri comando	1000/1000
	impianto di betonaggio	1000/1000
	impianto di frantumazione	1000/1000
	capannone di 70,52 mq	1000/1000
	stalla e porcilaia	1000/1000
Tab. 5		

- a) immobile sito in via Aldo Moro nn. 14 e 16, avente 5 elevazioni fuori terra, Comune di S. Stefano Quisquina, è dichiarato al N.C.E.U. di Agrigento al Fog. 16, part. 2013, sub 1-2-3-4. L'immobile sito in via Aldo Moro n. 16 (fabbricato per civile abitazione) consta delle seguenti superfici:

²¹ Dalle ricerche effettuate risulta che il sig. ██████████ è in separazione dei beni con la moglie ██████████ dal 20-11-2006 con atto rogato dal notaio Benvenuto Tornabene.

superficie lorda mq	sup. non residenziale mq (smr) (balconi)	sup. non residenziale mq (smr) (terrazza)	quota di proprietà
255,60	16,50	32,30	333,33/1000
Tab. 6			

L'immobile sito in via Aldo Moro n. 14 (immobile da destinare ad attività commerciale) consta delle seguenti superfici:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

superficie lorda mq	superficie utile totale (su) mq	quota di proprietà
74,54	60,70	333,33/1000
Tab. 7		

██████████

- a) immobile sito in via Aldo Moro nn. 14 e 16, avente 5 elevazioni fuori terra, Comune di S. Stefano Quisquina, è dichiarato al N.C.E.U. di Agrigento al Fog. 16, part. 2013, sub 1-2-3-4.
L'immobile sito in via Aldo Moro n. 16 (fabbricato per civile abitazione) consta delle seguenti superfici:

superficie lorda mq	sup. non residenziale mq (smr) (balconi)	sup. non residenziale mq (smr) (terrazza)	quota di proprietà
255,60	16,50	32,30	333,33/1000
Tab. 8			

L'immobile sito in via Aldo Moro n. 14 (immobile da destinare ad attività commerciale) consta delle seguenti superfici:

superficie lorda mq	superficie utile totale (su) mq	quota di proprietà
74,54	60,70	333,33/1000
Tab. 9		

- b) fabbricato sito in c/da Morticelli, Comune di S. Stefano Quisquina, i cui immobili sono dichiarati al N.C.E.U. di Agrigento al Fog. 29, part. 685, sub 5-12-18.
La superficie delle parti comuni è stata divisa per il num. dei proprietari presenti nell'immobile e rispettivamente distribuita su ogni immobile di proprietà:

parti comuni mq (snr) (scala, androne, ascensore..)		num. dei proprietari		quota parte di sup. di parti comuni per proprietario		num. di immobili per proprietario		quota parte di sup. di parte comune da aggiungere ad ogni immobile di proprietà
74,33	:	6	=	12,39	:	3,00	=	4,13
Tab. 10								

L'immobile consta delle seguenti superfici:

	superficie lorda mq	superficie utile totale (su) mq	sup non residenziale mq (snr) (balconi)	parti comuni per ogni singolo immobile	quota di proprietà
sub 5	65,70	59,95	-	4,13	1000/1000
sub 12	206,80	188,80	47,60	4,13	1000/1000
sub 18	53,50	49,00		4,13	1000/1000
Tab. 11					

- a) immobile sito in via Aldo Moro nn. 14 e 16, avente 5 elevazioni fuori terra, Comune di S. Stefano Quisquina, è dichiarato al N.C.E.U. di Agrigento al Fog. 16, part. 2013, sub 1-2-3-4.
L'immobile sito in via Aldo Moro n. 16 (fabbricato per civile abitazione) consta delle seguenti superfici:

superficie lorda mq	sup non residenziale mq (snr) (balconi)	sup non residenziale mq (snr) (terrazza)	quota di proprietà
255,60	16,50	32,30	333,33/1000
Tab. 12			

L'immobile sito in via Aldo Moro n. 14 (immobile da destinare ad attività commerciale) consta delle seguenti superfici:

superficie lorda mq	superficie utile totale (su) mq	quota di proprietà
74,54	60,70	333,33/1000
Tab. 13		

- b) fabbricato sito in c/da Morticelli, Comune di S. Stefano Quisquina, i cui immobili sono dichiarati al N.C.E.U. di Agrigento al Fog. 29, part. 685, sub 2-13-17.

La superficie delle parti comuni è stata divisa per il num. dei proprietari presenti nell'immobile e rispettivamente distribuita su ogni immobile di proprietà:

parti comuni mq (snr) (scala, androne, ascensore..)		num. dei proprietari	=	quota parte di sup. di parti comuni per proprietario	:	num. di immobili per proprietario	=	quota parte di sup. di parte comune da aggiungere ad ogni immobile di proprietà
74,33	:	6	=	12,39	:	3,00	=	4,13
Tab. 14								

L'immobile consta delle seguenti superfici:

	superficie lorda mq	superficie utile totale(su) mq	sup. non residenziale mq (snr) (balconi)	parti comuni per ogni singolo immobile	quota di proprietà
sub 2	52,40	47,10	-	4,13	1000/1000
sub 13	206,10	180,70	47,60	4,13	1000/1000
sub 17	71,50	64,30		4,13	1000/1000
Tab. 15					

Calcolo della superficie commerciale

Ditta **[REDACTED]**

- a) superficie commerciale del terreno ove sorge l'impianto industriale sito in c/da Minavento:

superficie da atto di compravendita part. 13, mq		superficie da atto di compravendita part. 92, mq		superficie magazzino venduto ad I.B. di Parrino mq		superficie commerciale reale del terreno mq
72 600,00	+	7 080,00	-	914,00	=	78 766,00
Tab. 16						

- a) immobile sito in via Aldo Moro 16:

superficie lorda mq	25 % della sup balconi = 16,50 mq totali	35 % della sup terrazza = 32,30 mq totali		superficie commerciale mq
255,60	4,13	8,08	=	267,80
Tab. 17				

- b) immobile sito in via Aldo Moro 14:

superficie lorda mq	=	superficie commerciale mq
74,54	=	74,54
Tab. 18		

ASTE GIUDIZIARIE.it

a) immobile sito in via Aldo Moro 16:

superficie lorda mq	25 % della sup balconi = 16,50 mq totali	35 % della sup terrazza = 32,30 mq totali	=	superficie commerciale mq
255,60	4,13	8,08	=	267,80
Tab. 19				

b) immobile sito in via Aldo Moro 14:

superficie lorda mq	=	superficie commerciale mq
74,54	=	74,54
Tab. 20		

c) immobile sito in c/da Morticelli:

	superficie lorda mq	25 % della sup balconi = 47,60 mq totali	50 % della sup sottotetto non abitabile	quota singola di parte comune (scale, androne, ascensore)	=	superficie commerciale mq
sub 5	65,70	-	-	4,13	=	69,83
sub 12	206,80	11,90	-	4,13	=	222,83
sub 18	53,50	-	26,75	4,13	=	30,88
Tab. 21						

a) immobile sito in via Aldo Moro 16:

superficie lorda mq	25 % della sup balconi = 16,50 mq totali	35 % della sup terrazza = 32,30 mq totali	=	superficie commerciale mq
255,60	4,13	8,08	=	267,80
Tab. 22				

b) immobile sito in via Aldo Moro 14:

superficie lorda mq	=	superficie commerciale mq
74,54	=	74,54
Tab. 23		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

c) immobile sito in c/da Morticelli:

	superficie lorda mq	25 % della sup. balconi = 47,60 mq totali	50 % della sup. sottotetto non abitabile	quota singola di parte comune (scale, androne, ascensore)	=	superficie commerciale mq
sub 2	52,40	-	1,00	4,13	=	56,53
sub 13	206,10	11,90	11,90	4,13	=	222,13
sub 17	71,50	-	35,75	4,13	=	39,88
Tab. 24						

11. METODOLOGIA ADOTTATA PER LA VALUTAZIONE

La massa fallimentare oggetto della seguente perizia è composta da immobili per civile abitazione e da un complesso industriale. Ho ritenuto opportuno utilizzare, quindi, due differenti metodi di stima e contabilizzare, inoltre, gli oneri per la demolizione degli immobili abusivi:

- A. stima dei fabbricati per civile abitazione con il metodo del valore di mercato;
- B. stima del costo di demolizione dei manufatti (stalla, porcilaia e capannone);
- C. stima del complesso industriale con il metodo di surrogazione mediante il metodo del costo di riproduzione deprezzato.

A. Stima con il metodo del valore di mercato

Ho ritenuto opportuno adottare il metodo del valore di mercato per la valutazione degli immobili per civile abitazione, in quanto ritenuto più confacente alla realtà economica locale e ai beni da stimare.

Il valore di mercato di un bene corrisponde alla più probabile quantità di denaro con cui, in una possibile compravendita tra due soggetti, potrebbe essere scambiato un determinato bene economico. Esso si basa sul confronto del bene con i valori di mercato di altri beni analoghi ed è stato utilizzato come unità di misura il parametro del mq. di superficie.

Questo metodo è stato eseguito effettuando indagini presso agenzie immobiliari presenti nel Comune di S. Stefano Quisquina, sul valore di immobili dalle analoghe caratteristiche

intrinseche ed estrinseche. Mediando le informazioni raccolte è stato ricavato il presumibile prezzo di mercato.

La stima degli immobili è stata eseguita tenendo conto di diversi fattori che concorrono alla formazione del valore:

- ubicazione;
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare: epoca di costruzione, tipologia edilizia, rifiniture, operazioni di manutenzione ordinaria o straordinaria, distanza dal centro urbano, presenza di attrezzature collettive ed uffici pubblici, esposizione, luminosità, prospicienza e altezza dal piano stradale;
- andamento del locale mercato immobiliare.

Stima dei beni immobili

Piano terra dell'immobile sito in via Aldo Moro n.14

Relativamente al valore del piano terra, già destinato ad attività commerciale, dalle ricerche effettuate come sopra esposto, è da ritenere congruo il valore di **550,00 €/mq**, ottenuto dalla media aritmetica dei valori minimi e massimi del bene in oggetto, riferito al mercato del Comune di S. Stefano Quisquina.

Il valore di mercato è stato determinato tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima.

	superficie commerciale immobile mq		€/mq	=	€
	74,54	x	550,00	=	40997,00
Valore immobile				=	40997,00
quota proprietà di ██████████				=	13665,67
quota proprietà di ██████████				=	13665,67
quota proprietà di ██████████				=	13665,67
Tab. 25					

Il valore di mercato dell'immobile sito in via Aldo Moro n.14 è di **€ 41.000,00** (valore arrotondato).

Edificio per civile abitazione sito in via Aldo Moro n.16

Relativamente al valore dell'immobile destinato a civile abitazione, dalle ricerche effettuate come sopra esposto, è da ritenere congruo il valore di **450,00 €/mq**, ottenuto dalla media aritmetica dei valori minimi e massimi del bene in oggetto, riferito al mercato del Comune di S. Stefano Quisquina.

Il valore di mercato è stato determinato tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima.

	sup. comm. immobile mq		€/mq		€
	267,80	x	450,00	=	120510,00
Valore immobile				=	120510,00
quota proprietà di ██████████				=	40170,00
quota proprietà di ██████████				=	40170,00
quota proprietà di ██████████				=	40170,00
Tab. 26					

Il valore di mercato dell'immobile sito in via Aldo Moro n.16 è di € 120.500,00 (valore arrotondato).

Proprietà di ██████████

Autorimessa al piano terra dell'immobile sito in c/da Morticelli

Relativamente al valore dell'autorimessa, dalle ricerche effettuate come sopra esposto, è da ritenere congruo il valore di 300,00 €/mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori minimi e massimi del bene in oggetto, riferito al mercato del Comune di S. Stefano Quisquina.

Il valore di mercato è stato determinato tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima.

	superficie commerciale immobile mq		€/mq		€
	69,83	x	300,00	=	20 949,00
Valore immobile				=	20949,00
Tab. 27					

Il valore di mercato dell'autorimessa sita in c/da Morticelli di proprietà della sig.ra ██████████ di € 21.000,00 (valore arrotondato).

Appartamento al terzo piano dell'immobile sito in c/da Morticelli

Relativamente al valore dell'appartamento, dalle ricerche effettuate come sopra esposto, è da ritenere congruo il valore di 330,00 €/mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori minimi e massimi del bene in oggetto, riferito al mercato del Comune di S. Stefano Quisquina.

Il valore di mercato è stato determinato tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima.

	superficie commerciale immobile mq		€/mq		€
	222,83	x	330,00	=	73 533,90
Valore immobile					73533,90
Tab. 28					

Il valore di mercato dell'appartamento sito in c/da Morticelli di proprietà di [REDACTED] è di € 74.000,00 (valore arrotondato).

Sottotetto dell'immobile sito in c/da Morticelli

Relativamente al valore del sottotetto, dalle ricerche effettuate come sopra esposto, è da ritenere congruo il valore di 180,00 €/mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori minimi e massimi dei beni in oggetto, riferito al mercato del Comune di S. Stefano Quisquina.

Il valore di mercato è stato determinato tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima.

	superficie commerciale immobile mq		€/mq		€
	30,88	x	180,00	=	5 558,40
Valore immobile					5558,40
Tab. 29					

Il valore di mercato del sottotetto sito in c/da Morticelli di proprietà di [REDACTED] è di € 5.500,00 (valore arrotondato).

Proprietà di [REDACTED]

Autorimessa al piano terra dell'immobile sito in c/da Morticelli

Relativamente al valore dell'autorimessa, dalle ricerche effettuate come sopra esposto, è da ritenere congruo il valore di 300,00 €/mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori minimi e massimi del bene in oggetto, riferito al mercato del Comune di S. Stefano Quisquina.

Il valore di mercato è stato determinato tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima.

	sup. comm. immobile mq		€/mq		€
	56,53	x	300,00	=	16 959,00
Valore immobile					= 16959,00
Tab. 30					

Il valore di mercato dell'autorimessa sita in c/da Morticelli di proprietà di [REDACTED] è di € 17.000,00 (valore arrotondato).

Appartamento al terzo piano dell'immobile sito in c/da Morticelli

Relativamente al valore dell'appartamento, dalle ricerche effettuate come sopra esposto, è da ritenere congruo il valore di 550,00 €/mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori minimi e massimi del bene in oggetto, riferito al mercato del Comune di S. Stefano Quisquina.

Il valore di mercato è stato determinato tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima.

	superficie commerciale immobile mq		€/mq		€
	222,13	x	550,00	=	122 171,50
Valore immobile					= 122171,50
Tab. 31					

Il valore di mercato dell'appartamento sito in c/da Morticelli di proprietà di [REDACTED] è di € 122.000,00 (valore arrotondato).

Sottotetto

Relativamente al valore del sottotetto, dalle ricerche effettuate come sopra esposto, è da ritenere congruo il valore di 180,00 €/mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori minimi e massimi del bene in oggetto, riferito al mercato del Comune di S. Stefano Quisquina.

Il valore di mercato è stato determinato tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima.

	sup. comm. immobile mq		€/mq		€
	39,88	x	180,00	=	7 178,40
Valore immobile					= 7178,40
Tab. 32					

Il valore di mercato del sottotetto sito in c/da Morticelli di proprietà di [redacted] è di € 7.000,00 (valore arrotondato).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

B. Stima del costo di demolizione dei manufatti (stalla e porcilaia)

Il costo di demolizione dei tre manufatti, capannone (sup. lorda di 70,50 mq.), stalla (sup. lorda di 146,00 mq.) e porcilaia (sup. lorda di 69,00 mq.), realizzati in mancanza di concessione edilizia, è pari a:

Capannone	= 70,50 mq x 20,00 €/mq =	1.410,00 €
Stalla	= 146,00 mq x 10,00 €/mq =	1.314,00 €
Porcilaia	= 69,00 mq x 10,00 €/mq =	<u>621,00 €</u>
		3.345,00 €

Il costo totale di demolizione dei tre manufatti ammonta complessivamente ad € 3.300,00 (valore arrotondato).

X. Stima con il metodo di surrogazione mediante il metodo del costo di riproduzione deprezzato

La stima del metodo di surrogazione si ottiene mediante il metodo del costo di riproduzione deprezzato nel caso in cui il carattere non ordinario (es. beni industriali) del bene in questione, ne rende difficile una valutazione di tipo "sintetico-comparativo".

Il coefficiente di deprezzamento o di degrado di un bene viene determinato ogni qualvolta occorre stimare il valore del costo di riproduzione deprezzato, vale a dire il valore del costo che sarebbe necessario sopportare all'attualità per riprodurre un bene simile a quello di stima, dedotto l'eventuale deprezzamento che al momento della stima stessa esso avrà subito per effetto dell'uso e dell'obsolescenza. Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio. Ai fini della determinazione del costo di riproduzione deprezzato, al deprezzamento per vetustà si deve aggiungere il deprezzamento per obsolescenza. Per applicare la metodologia del valore del costo di riproduzione deprezzato, è necessario conoscere i valori unitari dei costi di costruzione a nuovo ed i costi accessori. Per la determinazione dei predetti valori, oltre alle opere murarie propriamente dette, dovranno essere tenuti nel debito conto tutte le opere impiantistiche.

Nel caso in oggetto, il costo di riproduzione sarà dato dalla somma del costo del terreno, del costo di costruzione degli immobili o degli impianti, opportunamente deprezzati in funzione dell'età, delle condizioni generali, dell'obsolescenza funzionale, economica ed ambientale e di tutti gli altri fattori di vetustà considerati rilevanti. Preso in considerazione il costo di riproduzione

dell'edificio studiato con tecnologie e materiali attuali, mantenendo le caratteristiche dimensionali, si procede alla riduzione del valore trovato attraverso l'applicazione dei coefficienti correttivi.

Il bene economico in questione è costituito da un gruppo di manufatti che, organicamente considerati, vanno a formare l'organismo produttivo di un'azienda dedita alla lavorazione del cemento e alla frantumazione della roccia.

Essendo il valore di mercato di un impianto industriale legato anche alla vita evolutiva dell'azienda cui appartiene, nella stima non si potrà prescindere dalla determinazione di quest'ultimo aspetto generale. La vita di una azienda è individuata in tre differenti momenti evolutivi cui corrispondono altrettanti differenti procedimenti estimativi:

1. la prima fase, detta *avvio*, la cui stima dell'azienda avviene tramite il procedimento a *valore di riproduzione*.
2. la seconda fase, detta *avviamento*, la cui stima dell'azienda avviene tramite il procedimento a *valore di capitalizzazione*;
3. la terza fase, detta *decadenza*, corrisponde alla fase terminale dell'attività occorsa all'azienda per un'infinità di possibili cause.

La stima dell'azienda, in quest'ultima fase, avviene attraverso la sommatoria del valore attuale del bene terra (V_s) e del valore di riproduzione a nuovo degli impianti, delle attrezzature e delle pertinenze (K_n), opportunamente corretto attraverso un deprezzato (D) in considerazione della vetustà (fisica) e dell'obsolescenza (economica) nel frattempo intercorsa dal momento dell'avvio.

Il tutto come sinteticamente esprimibile nella seguente espressione: procedimento a *valore di riproduzione deprezzato* (V_{rd}),

$$V_{rd} = V_s + K_n (1 - D)$$

Stima del valore intrinseco dell'impianto industriale

Prima di entrare nel merito della determinazione delle singole componenti che intervengono nella stima del valore di riproduzione deprezzato dell'impianto industriale, è utile sottolineare che la stima sarà effettuata tenendo conto delle tre diverse fasi di costruzione dell'impianto industriale:

- I. la **Prima Fase** inerente la costruzione dell'immobile destinato ad officina e uffici, realizzato nel 1966;
- II. la **Seconda Fase** inerente la realizzazione del complesso industriale realizzato nel 1976, costituito dai seguenti beni: cabina Enel, cabine comandi e impianti di beto-

naggio e frantumazione;

- III. la Terza Fase riguarda tutti quei lavori eseguiti con concessione edilizia n. 51 del 2002, ovvero: porzione di immobile destinato ad officina (realizzato in adiacenza a quello preesistente), opere di sistemazione esterna e realizzazione dell'impianto elettrico.

La risoluzione delle seguenti formule porta alla stima del valore di riproduzione deprezzato dell'impianto industriale in questione:

$$V_{rd} = V_s + K_n \times (1 - D)$$

$$V_{rd} = V_s + (K_{tn} + O_p) \times (1 - D)$$

con il significato dei simboli qui illustrato:

V_s = valore attuale dell'area di sedime;

K_n = costo di riproduzione, a nuovo, degli impianti, delle attrezzature e delle pertinenze (costo tecnico di riproduzione dei manufatti " K_{tn} ", comprensivo degli onorari professionali " O_p ", legati alla progettazione e direzione lavori degli stessi);

D = coefficiente di deprezzamento in considerazione della vetustà fisica, e dell'obsolescenza economica dei manufatti.

Determinazione del costo tecnico di riproduzione a nuovo (K_{tn})

In riferimento a ciascuno dei manufatti in oggetto, si perviene alla seguente stima del loro costo tecnico di riproduzione a nuovo.

1. CENTRALE DI BETONAGGIO²²

- a) Impianto di betonaggio per la produzione di calcestruzzo con tramogge per carico inerti con n. 3 vasche, n. 3 silos per cemento con 3 coclee: € 92.000,00
- b) Manodopera specializzata per il montaggio: € 6.000,00
- € 98.000,00**

2. IMPIANTO DI FRANTUMAZIONE A CLASSIFICAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

- a) Impianto di frantumazione costituito da una parte primaria (frantoio a mascelle, n. 3 nastri trasportatori e n. 2 silos di stoccaggio) ed una parte secondaria (frantoio a martelli, n. 3 nastri trasportatori e n. 4 silos di stoccaggio): prezzo chiavi in mano € 1.500.000,00
- b) prezzo ridotto del 80% perché l'impianto oltre ad essere obsoleto non è più funzionante: € 300.000,00

²² Per l'impianto di betonaggio e frantumazione, non essendo più esistenti le ditte fornitrici, si è proceduto alla stima del valore di costo attuale di impianti in grado di surrogare quelli per cui è causa, sotto il profilo delle prestazioni.

3. OFFICINA

- a) Porzione di immobile, realizzata nel 1966, con struttura intelaiata
in c.a. avente una sup. lorda di 218,20 mq.; 300,00 €/mq: € 65.000,00
- b) Porzione di immobile, realizzata nel 2002, con struttura intelaiata
in c.a. avente una sup. lorda di 107,00 mq.; 340,00 €/mq: € 36.000,00

4. UFFICI

- a) Porzione di immobile, realizzata nel 1966, con struttura intelaiata
in c.a. avente una sup. lorda di 144,40 mq.; 380,00 €/mq: € 55.000,00

5. CABINA DI TRASFORMAZIONE

- a) Cabina di trasformazione dell'energia elettrica da MT/BT
avente una sup. lorda di 56,20 mq.; 290,00 €/mq: € 16.000,00

6. VASCHE IDRICHE

- a) Vasca idrica di 110 mc realizzata nel 1976 € 6.500,00
- b) Vasca idrica di 193 mc realizzata nel 2002 € 9.500,00

7. SISTEMAZIONE AREA ESTERNA

- a) La sistemazione esterna dell'area industriale è costituita dalle seguenti lavorazioni eseguite nel corso dei lavori eseguiti con concessione edilizia n. 51 del 2002, da me rilevate:

1. opere di contenimento realizzate con gabbioni metallici: € 118.000,00
2. opere di contenimento realizzate con muri di sostegno in c.a.: € 88.000,00
- € 206.000,00

- Determinazione degli onorari professionali (Op)

Gli onorari professionali per la progettazione e la direzione dei lavori eseguiti nelle varie fasi temporali di realizzazione, I-II-III, vengono stimati in ragione del 1,0% del loro costo tecnico di riproduzione a nuovo (Ktn).

$$\begin{aligned} \text{Op (I Fase)} &= \text{Ktn} \times 0,01 = \\ &= (65.000+55.000) \times 0,01 = \\ &= \text{€ 1.200,00} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Op (II Fase)} &= \text{Ktn} \times 0,01 = \\ &= (92.000+300.000+16.000+6.500) \times 0,01 = \\ &= \text{€ 4.2000,00} \end{aligned}$$

$$\text{Op (III Fase)} = \text{Ktn} \times 0,01 =$$

$$= (36.000+9.500+118.000+88.000) \times 0,01 =$$
$$= \text{€ } 2.500,00$$

- Determinazione del costo di riproduzione a nuovo (K_n)

Il costo di riproduzione a nuovo dell'impianto industriale in oggetto risulta, quindi, essere così determinato:

$$\text{K}_n \text{ (I fase)} = K_{tn} + O_p =$$
$$= (65.000+55.000) + \text{€ } 1.200,00 =$$
$$= \text{€ } 121.200,00$$

$$\text{K}_n \text{ (II fase)} = K_{tn} + O_p =$$
$$= (92.000+300.000+16.000+6.500) + \text{€ } 4.200,00 =$$
$$= \text{€ } 418.700,00$$

$$\text{K}_n \text{ (III fase)} = K_{tn} + O_p =$$
$$= (36.000+9.500+118.000+88.000) + \text{€ } 2.500,00 =$$
$$= \text{€ } 254.000,00$$

- Determinazione del coefficiente di deprezzamento (D)

La pratica estimativa suggerisce di derivare il coefficiente di deprezzamento (D) del costo di riproduzione a nuovo degli immobili industriali dalla seguente espressione formulata dall'UEEC (*Unione Esperti Contabili Europei*):

$$D = [(A + 20)^2 / 140] - 2,86$$

con il coefficiente A si esprime il rapporto in percentuale tra gli anni di vita trascorsa e la più probabile vita utile del manufatto.

L'espressione proposta considera nel complesso sia la vetustà del bene (minor durata in efficienza a prescindere dall'effettiva utilità economica) che il suo decadimento reddituale (aumento dei costi di esercizio), tenendo conto anche dell'obsolescenza avvenuta (minore economicità, o utilità, in riferimento ad elementi tecnologici innovativi nel frattempo immessi nel mercato).

I. Prima fase

In questa prima fase di realizzazione, appartengono la porzione originaria di immobile destinati ad *officina* (€ 65.000,00) ed quella destinata ad *ufficio* (€ 55.000,00). In considerazione di una vita trascorsa dei manufatti pari a 45 anni e di una vita utile stimabile in circa 50 anni si perviene alla seguente determinazione del coefficiente di deprezzamento (D):

$$A = (45/50) \times 100 = 90,00$$

$$D = [(A + 20)^2 / 140] - 2,86 = 83,57\% = \mathbf{0,8357}$$

Determinazione del valore di riproduzione deprezzato degli immobili (Vrd)

Il valore di riproduzione deprezzato degli immobili in oggetto, in relazione ai risultati a cui si è pervenuti risulta così determinato:

$$\begin{aligned} Vrd &= Kn \times (1 - D) = \\ &= € 121.200,00 \times (1 - 0,8357) = \\ &= € 20.000,00 \text{ (valore arrotondato)} \end{aligned}$$

II. Seconda fase

Alla seconda fase di realizzazione, appartengono *l'impianto di betonaggio, l'impianto di frantumazione, la cabina di trasformazione Enel e la vasca idrica*. In considerazione di una vita trascorsa dei manufatti pari a 34 anni e di una vita utile stimabile in circa 40 anni si perviene alla seguente determinazione del coefficiente di deprezzamento (D):

$$A = (34/40) \times 100 = 85,00$$

$$D = [(A + 20)^2 / 140] - 2,86 = 75,89\% = 0,7589$$

Determinazione del valore di riproduzione deprezzato degli impianti (Vrd)

Il valore di riproduzione deprezzato degli impianti in oggetto, in relazione ai risultati a cui si è pervenuti risulta così determinato:

$$\begin{aligned} Vrd &= Kn \times (1 - D) = \\ &= € 418.700,00 \times (1 - 0,7589) = \\ &= € 101.000,00 \text{ (valore arrotondato)} \end{aligned}$$

III. Terza fase

Alla terza fase di realizzazione, appartengono la *porzione di immobile destinato ad officina, la vasca idrica, i gabbioni e i muri di sostegno*. In considerazione di una vita trascorsa dei manufatti pari a 8 anni e di una vita utile stimabile in circa 25 anni, si perviene alla seguente determinazione del coefficiente di deprezzamento (D):

$$A = (8/25) \times 100 = 32,00$$

$$D = [(A + 20)^2 / 140] - 2,86 = 16,45\% = 0,1645$$

Determinazione del valore di riproduzione deprezzato degli impianti (Vrd)

Il valore di riproduzione deprezzato degli impianti in oggetto, in relazione ai risultati a cui si è pervenuti risulta così determinato:

$$Vrd = Kn \times (1 - D) =$$

Riepilogo della stima di tutto il compendio immobiliare:

Immobili	proprietà	valore commerciale immobile	valore commerciale quota parte
immobile da adibire a negozio o laboratorio (via Aldo Moro)	[REDACTED]	€ 41 000,00	€ 13 700,00
	[REDACTED]		€ 13 700,00
	[REDACTED]		€ 13 700,00
edificio per civile abitazione (via Aldo Moro)	[REDACTED]	€ 120 500,00	€ 40 200,00
	[REDACTED]		€ 40 200,00
	[REDACTED]		€ 40 200,00
magazzino c/da Morticelli	[REDACTED]	€ 17 000,00	
appartamento con annesso sottotetto c/da Morticelli	[REDACTED]	€ 129 000,00	
magazzino c/da Morticelli	[REDACTED]	€ 21 000,00	
appartamento con annesso sottotetto c/da Morticelli	[REDACTED]	€ 79 500,00	
area industriale c/da Minavento	Ditta "[REDACTED]"	€ 371 000,00	
Totale		€ 779 000,00	
costo oneri sanatoria [REDACTED]	oblazione	€ 2 521,39	
[REDACTED]	oneri urbanizzazione	€ 457,69	
costo oneri sanatoria [REDACTED]	oblazione	€ 2 750,25	
[REDACTED]	oneri urbanizzazione	€ 469,53	
costo demolizione capannone stalla e porcilaia		€ 3 300,00	
Tab. 33			

Il valore commerciale di tutti i beni immobili della ditta "[REDACTED] Giovanni e C. – snc" e dei suoi soci ammonta ad € 779.000,00 (valore arrotondato).

12. RISPOSTA AI QUESITI:

Punto 1 del mandato

«.....compia la completa ricognizione del patrimonio immobiliare di pertinenza dei soggetti falliti, precisando, nell'elencazione, - e a tal fine collaborando con il curatore – quelli per i quali pende, tuttora procedura esecutiva immobiliare».

Degli immobili di proprietà dei soggetti falliti non esiste alcuna esecuzione immobiliare in corso.

Punto 2 del mandato

«acquisisca e depositi – anche in copia – tutta la documentazione necessaria per la vendita ed eventualmente non ancora acquisita: atti di provenienza con riferimento al ventennio antecedente la dichiarazione di fallimento (sino al 1985), documentazione ipocatastale nei confronti di tutti i soggetti che nel suddetto periodo siano stati titolari del bene, estratti di mappa, planimetria, certificati di regolarità urbanistica e di destinazione urbanistica per le aree, estendendo comunque l'indagine ipocatastale sino alla data odierna; »

Alla seguente perizia è allegata tutta la documentazione necessaria alla vendita degli immobili che fanno parte della compendio fallimentare.

Punto 3 del mandato

«verifichi, nell'ipotesi in cui si tratti di immobili abusivi, anche solo in parte, la possibilità per l'aggiudicatario di ottenere autorizzazione in sanatoria;»

Degli immobili di proprietà del sig. ██████████, sub 5-12-18 del fabbricato sito in c/da Morticelli è stata presentata una istanza di sanatoria edilizia, prot. n. 5762 del 13-09-1986. Al fine di ottenere la concessione edilizia in sanatoria si deve integrare la seguente documentazione: titolo di proprietà; ricevuta pagamento integrazione oblazione pari ad € 2.521,39; ricevuta pagamento degli oneri di urbanizzazione € 457,69; atto unilaterale di convenzionamento.

Degli immobili di proprietà della sig.ra ██████████, sub 2-13-17 del fabbricato sito in c/da Morticelli è stata presentata una istanza di sanatoria edilizia, prot. n. 5757 del 13-09-1986. Al fine di ottenere la concessione edilizia in sanatoria si deve integrare la seguente documentazione: titolo di proprietà; ricevuta pagamento integrazione oblazione pari ad € 2.750,25; ricevuta pagamento degli oneri di urbanizzazione € 469,53; atto unilaterale di convenzionamento.

In merito ai tre manufatti realizzati abusivamente (capannone, stalla e porcilaia), data l'impossibilità di sanarli, se ne propone la demolizione. Il costo della demolizione ammonta ad € 3.300,00.

Punto 4 del mandato

«stimati ciascun bene, anche quelli eventualmente ancora oggetto della procedura esecutiva – indicando per ciascuno il più probabile e concreto valore di mercato;»

I beni immobili relativi al fallimento oggetto della presente perizia sono stati stimati al punto 11 (pag. 35) della presente perizia.

Punto 5 del mandato

«riferisca circa eventuali soggetti interessati all'acquisto.»

Il sottoscritto non è venuto a conoscenza di alcun soggetto interessato all'acquisto dei beni immobili oggetto della presente perizia.

13. CONCLUSIONI

Premesso e considerato quanto sopra, si può così rispondere ai quesiti proposti:

i beni acquisiti alla massa fallimentare consistono in:

- 1) immobile rifinito posto al piano terra dell'immobile sito in via Aldo Moro, n.14, Comune di S. Stefano Quisquina, da adibire a negozio o laboratorio, stimato in € 41.000,00 in testa a [REDACTED] per la rispettiva quota di € 13.700,00;
- 2) immobile rifinito ed arredato destinato a civile abitazione sito in via Aldo Moro, n.16, Comune di S. Stefano Quisquina, stimato in € 120.500,00 in testa a [REDACTED] per la rispettiva quota di € 40.200,00;
- 3) autorimessa allo stato rustico posta al piano terra dell'immobile sito in c/da Morticelli, Comune di S. Stefano Quisquina, stimato in € 17.000,00 in testa a [REDACTED];
- 4) autorimessa allo stato rustico posta al piano terra dell'immobile sito in c/da Morticelli, Comune di S. Stefano Quisquina, stimato in € 21.000,00 in testa a [REDACTED];
- 5) appartamento rifinito ed arredato posto al terzo piano dell'immobile sito in c/da Morticelli, Comune di S. Stefano Quisquina, stimato in € 129.000,00 in testa a [REDACTED] anni;

- 6) appartamento allo stato rustico e privo di tramezzature interne posto al terzo piano dell'immobile sito in c/da Morticelli, Comune di S. Stefano Quisquina, stimato in € 79.500,00 in testa a [REDACTED];
- 7) area industriale costituita da impianto di betonaggio (funzionante) e impianto di frantumazione (non più funzionante) sita in c/da Minavento, Comune di S. Stefano Quisquina, stimata in € 371.000,00 in testa alla ditta "[REDACTED]";
- il valore commerciale complessivo dei beni immobili, è di € 779.000,00;
 - le singole unità immobiliari risultano regolarmente catastate secondo la loro consistenza, ma soltanto delle part. 112 e 92 del Fog. 40, ove ha sede l'attività industriale, si deve aggiornare la categoria catastale alla D/1, ovvero opifici. Le part. 112 e 92 del Fog. 40 e la part. 2013, sub 1, 2, 3, 4 del Fog. 16, necessitano di una voltura dell'atto di provenienza, dato che risultano ancora intestati ai deceduti coniugi [REDACTED];
 - degli immobili di proprietà del sig. [REDACTED], sub 5-12-18 del fabbricato sito in c/da Morticelli è stata presentata una istanza di sanatoria edilizia ancora incompleta in quanto si deve integrare sia l'oblazione pari ad € 2.521,39 che gli oneri di urbanizzazione pari ad € 457,69;
 - degli immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED], sub 2-13-17 del fabbricato sito in c/da Morticelli è stata presentata una istanza di sanatoria edilizia ancora incompleta in quanto si deve integrare sia l'oblazione pari ad € 2.750,25 che gli oneri di urbanizzazione pari ad € 469,53;
 - il capannone di 70,50 mq., la stalla e la porcilaia sono stati realizzati in mancanza di concessione edilizia ed in totale dispregio alle più elementari regole del buon costruire e senza l'osservanza delle norme tecniche vigenti all'epoca della loro realizzazione; dei tre manufatti si propone la demolizione ad un costo complessivo di: € 3.300,00.

14. UNITÀ IMMOBILIARI COMPOSTE IN LOTTI

Generalità dei lotti:

Lotto n.1: piano terra dell'immobile sito in via Aldo Moro n.14 nel Comune di S. Stefano Quisquina, da adibire a negozio o laboratorio, in quota a [REDACTED]

- Lotto n.2: piano primo, secondo terzo e quarto dell'immobile sito in via Aldo Moro n.16 nel Comune di S. Stefano Quisquina, adibito a civile abitazione, in quota a [REDACTED]
- Lotto n.3: autorimessa posta al piano terra dell'immobile sito in c/da Morticelli nel Comune di S. Stefano Quisquina, di proprietà del sig. [REDACTED]
- Lotto n.4: appartamento per civile abitazione con annesso sottotetto, posto al terzo piano dell'immobile sito in c/da Morticelli nel Comune di S. Stefano Quisquina, di proprietà del sig. [REDACTED]
- Lotto n.5: autorimessa posta al piano terra dell'immobile sito in c/da Morticelli nel Comune di S. Stefano Quisquina, di proprietà della sig.ra [REDACTED]
- Lotto n.6: appartamento per civile abitazione con annesso sottotetto, posto al terzo piano dell'immobile sito in c/da Morticelli nel Comune di S. Stefano Quisquina, di proprietà della sig.ra [REDACTED]
- Lotto n.7: area industriale costituita da un impianto di betonaggio e un impianto di frantumazione, con annesso officina, uffici e cabina di trasformazione Enel, sito in c/da Minavento nel Comune di S. Stefano Quisquina, di proprietà della ditta [REDACTED]

15. SCHEDE RIEPILOGATIVE

FALLIMENTO N° 8/2006 TRIBUNALE DI SCIACCA	
CURATORE:	Dr. Lo Franco Filippo
FALLITO	[REDACTED]

FALLIMENTO N° 8/2006 TRIBUNALE DI SCIACCA	Lotto 1
DESCRIZIONE DEL LOTTO	
<u>Immobile da adibire a negozio o laboratorio sito in via Aldo Moro n.14</u>	
<p>Immobile da adibire a negozio o laboratorio posto al piano terra dell'immobile sito in via Aldo Moro n.14, Comune di S. Stefano Quisquina, di proprietà dei sigg. [REDACTED] [REDACTED]. Fa parte dell'edificio contiguo sito in via Aldo Moro. Ha una sup. lorda di 74,54 mq., una sup. utile di 60,70 mq., un'altezza utile di 3,70 mt. Può essere adibito a negozio o laboratorio e ad oggi è dato in locazione alla ditta "[REDACTED]". L'interno è costituito da un ambiente, oggi destinato ad esposizione auto, esteso mq. 55,80 ed un piccolo ripostiglio w-c, ricavato nel sottoscala, di 4,90 mq., non rifinito. Il vano esposizione auto risulta regolarmente rifinito: il pavimento è in marmette di graniglia, l'intonaco è del tipo civile di colore bianco e gli impianti sono del tipo sottotraccia. L'accesso è regolato da un infisso in alluminio anodizzato e vetro che si estende per tutto il prospetto. Versa in buono stato di conservazione.</p>	
DATI CATASTALI AGGIORNATI	
Fog. 16, part. 2013, sub 1 (cat. C/2)	
TRASCRIZIONI	
<p><u>Atto di compravendita</u> rogato dal notaio Giuseppe Cepernanno il 25-08-1957, repertorio 2553 e raccolta 594, <i>contro</i> [REDACTED] <i>a favore</i> di [REDACTED] e [REDACTED] i quali congiuntamente comprano un lotto di terreno iscritto in catasto al Fog. 15 part. 225 esteso 84,00 mq.</p> <p><u>Atto di compravendita</u> rogato dal notaio Garofali il 02-03-1968, repertorio 1622 e raccolta 768, <i>contro</i> [REDACTED] <i>a favore</i> di [REDACTED], che acquista la quota del cognato [REDACTED] di un edificio sito in via Roma iscritto in catasto al Fog. 15 part. 253.</p> <p><u>Atto di successione ereditaria</u> registrato il/del 10-06-1986, r.g. 8544 e r.p. 7333, per causa di morte del sig. [REDACTED] che in virtù di legge <i>devolve</i> alla moglie Leone Laura (per la quota di 1/3) e ai figli [REDACTED] (per la quota di 2/3 rispettivamente) la proprietà del fabbricato sito in via Aldo Moro.</p>	
ISCRIZIONI	
<u>Immobile sito in via Aldo Moro</u>	
1. ipoteca volontaria del 15-3-1994 rep. 48991/15133, registrata il 24-03-1994 al r.p. 407 e al r.g. 5185, dal notaio Giuseppe Saieva <i>a favore</i> della Cassa Rurale e Artigiana società	

- cooperativa a responsabilità illimitata con sede in S. Biagio Platani, *contro* [REDACTED],
[REDACTED],
2. decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo reso dal Presidente del Tribunale di Palermo il 16-12-1994, al n. 5595, registrato il 27-12-1994 r.g. 20965 r.p. 1669, *a favore* della Banca Nazionale del Lavoro spa, con sede a Roma in via Vittorio Veneto 119, *contro* [REDACTED], per la quota effettiva di pertinenza;
 3. ipoteca volontaria del 01-10-1998 rep. 68862/21099, registrata il 15-10-1998 al r.p. 1184 e al r.g. 17093, dal notaio Giuseppe Saieva *a favore* della Banca di Credito Cooperativo di S. Biagio Platani società cooperativa a responsabilità limitata, *contro* [REDACTED], [REDACTED];
 4. decreto ingiuntivo esecutivo del 08-03-2000 rep. 548/2000, registrato il 19-09-2000 al r.p. 16323 e al r.g. 1390, rogato dal Tribunale di Palermo, *a favore* della Banca Nazionale del Lavoro spa di Roma, *contro* [REDACTED];
 5. iscrizione ipotecaria del 12-07-2001 rep. 39/2001, registrata il 03-09-2001 al r.p. 1046 e al r.g. 14782, rogato dalla Montepaschi Serit spa di Palermo, *a favore* della Montepaschi Serit spa di Palermo, *contro* [REDACTED];
 6. ipoteca legale del 26-02-2004 rep. 13852/2003, registrata il 12-03-2004 al r.p. 1009 e al r.g. 5946, dalla Montepaschi Serit di Agrigento, *a favore* della Montepaschi Serit di Agrigento, *contro* [REDACTED];
 7. ipoteca legale del 23-12-2004 rep. 45119/2004, registrata il 04-02-2005 al r.p. 674 e al r.g. 2537, dalla Montepaschi Serit di Agrigento, *a favore* della Montepaschi Serit di Agrigento, *contro* [REDACTED];
 8. ipoteca legale del 29-04-2005 rep. 5160/2005, registrata il 19-05-2005 al r.p. 2668 e al r.g. 11470, rogato dalla Montepaschi Serit spa di Agrigento, *a favore* della Montepaschi Serit spa di Agrigento, *contro* [REDACTED];
 9. ipoteca legale del 26-04-2006 rep. 8925/2006, registrata il 22-09-2006 al r.p. 6127 e al r.g. 24976, rogato dalla Montepaschi Serit spa di Agrigento, *a favore* della Montepaschi Serit spa di Agrigento, *contro* [REDACTED];
 10. ipoteca legale del 28-11-2006 rep. 98414/2006, registrata il 15-02-2007 al r.p. 898 e al r.g. 4808, dalla Serit Sicilia spa di Agrigento, *a favore* della Serit Sicilia spa di Agrigento, *contro* [REDACTED];
 11. ipoteca legale del 28-11-2006 rep. 98413/2006, registrata il 15-02-2007 al r.p. 940 e al r.g.

4898, rogato dalla Serit Sicilia spa di Agrigento, <i>a favore</i> della Serit Sicilia spa di Agrigento, <i>contro</i> [REDACTED];
VALORE COMMERCIALE = 41.000,00 (valore arrotondato)
Quota proprietà di [REDACTED] 13.700,00 € (valore arrotondato)
Quota proprietà di [REDACTED] 13.700,00 € (valore arrotondato)
Quota proprietà di [REDACTED] 13.700,00 € (valore arrotondato)

FALLIMENTO N° 8/2006 TRIBUNALE DI SCIACCA	Lotto 2
DESCRIZIONE DEL LOTTO	
Appartamento per civile abitazione composto da quattro piani fuori terra sito in via Aldo Moro n.16, Comune di S. Stefano Quisquina, di proprietà dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] i piani, che hanno una sup. lorda media di 74,20 mq., sono collegati da una scala rivestita di marmo e sono rifiniti nei minimi dettagli (infissi sia in alluminio che in legno, pareti intonacate o rivestite con carta da parati, pavimentazione sia in marmette di graniglia che in ceramica e marmo); i primi due piani sono ancora arredati. Al primo piano sono presenti lesioni sia verticali che orizzontali che non destano preoccupazioni dal punto di vista statico. Al terzo piano sono state riscontrate diverse e ampie chiazze di umidità causate dal ristagno dell'acqua piovana nella terrazza del quarto piano; la pavimentazione in più punti presenta dei rigonfiamenti che in alcuni casi ha portato all'espulsione delle piastrelle. Al quarto piano è presente una terrazza di circa 30 mq. in cui ristagna l'acqua piovana provocando notevoli infiltrazioni di umidità nel solaio del piano sottostante. Complessivamente l'immobile versa in un buono stato di conservazione.	
DATI CATASTALI AGGIORNATI	
Fog. 16, part. 2013, sub 2 (cat. A/4) - 3 (cat. A/4) - 4 (cat. A/4)	
TRASCRIZIONI	
<u>Atto di compravendita</u> rogato dal notaio Giuseppe Cepernanno il 25-08-1957, repertorio 2553 e raccolta 594, <i>contro</i> [REDACTED] <i>a favore</i> di [REDACTED] e [REDACTED] i quali congiuntamente comprano un lotto di terreno iscritto in catasto al Fog. 15 part. 225 esteso 84,00 mq.	
<u>Atto di compravendita</u> rogato dal notaio Garofali il 02-03-1968, repertorio 1622 e raccolta 768, <i>contro</i> [REDACTED] <i>a favore</i> di [REDACTED] che acquista la quota del cognato [REDACTED] di un edificio sito in via Roma iscritto in catasto al Fog. 15 part. 253.	
<u>Atto di successione ereditaria</u> registrato il/del 10-06-1986, r.g. 8544 e r.p. 7333, per causa di morte del sig. [REDACTED] che in virtù di legge <i>devolve</i> alla moglie [REDACTED] (per la quota di 1/3) e ai figli [REDACTED] (per la quota di 2/3 rispettivamente) la proprietà del fabbricato sito in via Aldo Moro.	

ISCRIZIONI

Immobile sito in via Aldo Moro

1. ipoteca volontaria del 15-3-1994 rep. 48991/15133, registrata il 24-03-1994 al r.p. 407 e al r.g. 5185, dal notaio Giuseppe Saieva *a favore* della Cassa Rurale e Artigiana società cooperativa a responsabilità illimitata con sede in S. Biagio Platani, *contro* [REDACTED]
2. decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo reso dal Presidente del Tribunale di Palermo il 16-12-1994, al n. 5595, registrato il 27-12-1994 r.g. 20965 r.p. 1669, *a favore* della Banca Nazionale del Lavoro spa, con sede a Roma in via Vittorio Veneto 119, *contro* [REDACTED], per la quota effettiva di pertinenza;
3. ipoteca volontaria del 01-10-1998 rep. 68862/21099, registrata il 15-10-1998 al r.p. 1184 e al r.g. 17093, dal notaio Giuseppe Saieva *a favore* della Banca di Credito Cooperativo di S. Biagio Platani società cooperativa a responsabilità limitata, *contro* [REDACTED]
4. decreto ingiuntivo esecutivo del 08-03-2000 rep. 548/2000, registrato il 19-09-2000 al r.p. 16323 e al r.g. 1390, rogato dal Tribunale di Palermo, *a favore* della Banca Nazionale del Lavoro spa di Roma, *contro* [REDACTED]
5. iscrizione ipotecaria del 12-07-2001 rep. 39/2001, registrata il 03-09-2001 al r.p. 1046 e al r.g. 14782, rogato dalla Montepaschi Serit spa di Palermo, *a favore* della Montepaschi Serit spa di Palermo, *contro* [REDACTED]
6. ipoteca legale del 26-02-2004 rep. 13852/2003, registrata il 12-03-2004 al r.p. 1009 e al r.g. 5946, dalla Montepaschi Serit di Agrigento, *a favore* della Montepaschi Serit di Agrigento, *contro* [REDACTED]
7. ipoteca legale del 23-12-2004 rep. 45119/2004, registrata il 04-02-2005 al r.p. 674 e al r.g. 2537, dalla Montepaschi Serit di Agrigento, *a favore* della Montepaschi Serit di Agrigento, *contro* [REDACTED]
8. ipoteca legale del 29-04-2005 rep. 5160/2005, registrata il 19-05-2005 al r.p. 2668 e al r.g. 11470, rogato dalla Montepaschi Serit spa di Agrigento, *a favore* della Montepaschi Serit spa di Agrigento, *contro* [REDACTED]
9. ipoteca legale del 26-04-2006 rep. 8925/2006, registrata il 22-09-2006 al r.p. 6127 e al r.g. 24976, rogato dalla Montepaschi Serit spa di Agrigento, *a favore* della Montepaschi Serit spa di Agrigento, *contro* [REDACTED]
10. ipoteca legale del 28-11-2006 rep. 98414/2006, registrata il 15-02-2007 al r.p. 898 e al r.g.

4808, dalla Serit Sicilia spa di Agrigento, <i>a favore</i> della Serit Sicilia spa di Agrigento, <i>contro</i> [REDACTED];
11. ipoteca legale del 28-11-2006 rep. 98413/2006, registrata il 15-02-2007 al r.p. 940 e al r.g. 4898, rogato dalla Serit Sicilia spa di Agrigento, <i>a favore</i> della Serit Sicilia spa di Agrigento, <i>contro</i> [REDACTED]
VALORE COMMERCIALE = 120.500,00 (valore arrotondato)
Quota proprietà di [REDACTED] 40.200,00 € (valore arrotondato)
Quota proprietà di [REDACTED] 40.200,00 € (valore arrotondato)
Quota proprietà di [REDACTED] 40.200,00 € (valore arrotondato)

FALLIMENTO N° 8/2006 TRIBUNALE DI SCIACCA	Lotto 3
DESCRIZIONE DEL LOTTO	
Autorimessa posta al piano terra dell'immobile sito in c/da Morticelli, Comune di S. Stefano Quisquina, di proprietà del sig. [REDACTED]. Ha un'altezza utile di 4,32 mt., una sup. lorda di 52,40 mq. ed una sup. utile di 47,10 mq. L'interno è lasciato allo stato rustico. L'ampio portone d'ingresso è in acciaio così come le due finestre protette da grata in acciaio. E' stato riscontrato il solo impianto elettrico che non è sottotraccia. Complessivamente versa in un buono stato di conservazione.	
DATI CATASTALI AGGIORNATI	
Fog. 29, part. 684, sub 2 (cat. C/6)	
TRASCRIZIONI	
Proprietà derivante da atto di donazione e permuta del 15-03-1985, trascritto il 02-04-1985 al r.g. 6595 e r.p. 6023, rogato dal notaio Salvatore Li Puma, rep. 3380, racc. 1630, in cui i coniugi [REDACTED] <i>donano a favore</i> della figlia [REDACTED] la loro quota indivisa pari ad 1/6 di 490,00 mq. di terreno sito in c/da Morticelli, Fog. 29 part. 683 e 684. I sigg. [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] <i>cedono</i> ai coniugi [REDACTED] che in regime di comunione legale dei beni <i>accettano</i> un terreno di 320,00 mq. in c/da Morticelli Fog. 29 part. 683 e 721. La sig.ra [REDACTED] allo stesso titolo <i>cede</i> a [REDACTED] (per la quota di 1/6), a [REDACTED] (per la quota di 1/6) e alle coppie di cui sopra (in ragione di 1/6 a coppia) 630,00 mq. di terreno in c/da Morticelli Fog. 29 part. 190; <u>Atto di divisione</u> del 15-03-1985, registrato il 02-04-1985 al r.g. 6596 e al r.p. 6024, rogato dal notaio Salvatore Li Puma, rep. 3381 e racc. 1631, dell'edificio sito in c/da Morticelli <i>a favore e contro</i> [REDACTED] <i>che adotta</i> locale box di 50,00 mq, appartamento ubicato al terzo piano di 170,00 mq; [REDACTED] <i>che adotta</i> locale box di 50,00 mq, appartamento ubicato al terzo	

piano di 170,00 mq; coniugi [redacted] *che adottano* locale box di 50,00 mq, appartamento ubicato al secondo piano di 170,00 mq; coniugi [redacted] e [redacted] *che adottano* locale box di 50,00 mq, appartamento ubicato al primo piano di 170,00 mq; coniugi [redacted] e [redacted] *che adottano* locale box di 50,00 mq, appartamento ubicato al primo piano di 170,00 mq e coniugi [redacted] e [redacted] *che adottano* locale box di 50,00 mq, appartamento ubicato al secondo piano di 170,00 mq.

ISCRIZIONI

Immobile sito in c/da Morticelli

1. ipoteca volontaria del 15-3-1994 rep. 48991/15133, registrata il 24-03-1994 al r.p. 407 e al r.g. 5185, dal notaio Giuseppe Saieva *a favore* della Cassa Rurale e Artigiana società cooperativa a responsabilità illimitata con sede in S. Biagio Platani, *contro* [redacted];
2. decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo reso dal Presidente del Tribunale di Palermo il 16-12-1994, al n. 5595, registrato il 27-12-1994 r.g. 20965 r.p. 1669, *a favore* della Banca Nazionale del Lavoro spa, con sede a Roma in via Vittorio Veneto 119, *contro* [redacted], per la quota effettiva di pertinenza;
3. ipoteca volontaria del 01-10-1998 rep. 68862/21099, registrata il 15-10-1998 al r.p. 1184 e al r.g. 17093, dal notaio Giuseppe Saieva *a favore* della Banca di Credito Cooperativo di S. Biagio Platani società cooperativa a responsabilità limitata, *contro* [redacted];
4. decreto ingiuntivo esecutivo del 08-03-2000 rep. 548/2000, registrato il 19-09-2000 al r.p. 16323 e al r.g. 1390, rogato dal Tribunale di Palermo, *a favore* della Banca Nazionale del Lavoro spa di Roma, *contro* [redacted];
5. iscrizione ipotecaria del 12-07-2001 rep. 39/2001, registrata il 03-09-2001 al r.p. 1046 e al r.g. 14782, rogato dalla Montepaschi Serit spa di Palermo, *a favore* della Montepaschi Serit spa di Palermo, *contro* [redacted];
6. ipoteca legale del 26-02-2004 rep. 13852/2003, registrata il 12-03-2004 al r.p. 1009 e al r.g. 5946, dalla Montepaschi Serit di Agrigento, *a favore* della Montepaschi Serit di Agrigento, *contro* [redacted];
7. ipoteca legale del 26-04-2006 rep. 8925/2006, registrata il 22-09-2006 al r.p. 6127 e al r.g. 24976, rogato dalla Montepaschi Serit spa di Agrigento, *a favore* della Montepaschi Serit spa di Agrigento, *contro* [redacted];
8. ipoteca legale del 23-12-2004 rep. 45119/2004, registrata il 04-02-2005 al r.p. 674 e al r.g.

2537, dalla Montepaschi Serit di Agrigento, <i>a favore</i> della Montepaschi Serit di Agrigento, <i>contro</i> [REDACTED]
9. ipoteca legale del 29-04-2005 rep. 5160/2005, registrata il 19-05-2005 al r.p. 2668 e al r.g. 11470, rogato dalla Montepaschi Serit spa di Agrigento, <i>a favore</i> della Montepaschi Serit spa di Agrigento, <i>contro</i> [REDACTED]
10. ipoteca legale del 28-11-2006 rep. 98414/2006, registrata il 15-02-2007 al r.p. 898 e al r.g. 4808, dalla Serit Sicilia spa di Agrigento, <i>a favore</i> della Serit Sicilia spa di Agrigento, <i>contro</i> [REDACTED]
11. ipoteca legale del 28-11-2006 rep. 98413/2006, registrata il 15-02-2007 al r.p. 940 e al r.g. 4898, rogato dalla Serit Sicilia spa di Agrigento, <i>a favore</i> della Serit Sicilia spa di Agrigento, <i>contro</i> [REDACTED]
VALORE COMMERCIALE
€ 17.000,00 (valore arrotondato)

FALLIMENTO N° 8/2006 TRIBUNALE DI SCIACCA	Lotto 4
DESCRIZIONE DEL LOTTO	
<p>Appartamento per civile abitazione posto al terzo piano dell'immobile sito in c/da Morticelli, Comune di S. Stefano Quisquina, di proprietà del sig. [REDACTED]. E' regolarmente rifinito ed arredato, ha un'altezza utile di 2,90 mt., una sup. lorda di mq. 206,10 ed una sup. utile di 180,70 mq. L'interno è stato distributivamente diviso in: zona giorno e zona notte. I vari ambienti sono rifiniti con intonaco del tipo civile; gli infissi sono in alluminio anodizzato e vetro con avvolgibile in plastica; la pavimentazione è in piastrelle di gres di colore chiaro; le porte interne sono del tipo "tamburata"; le pareti verticali della cucina come quelle del bagno della zona giorno sono rivestite con piastrelle. E' fornito di impianto elettrico, idrico-sanitario, fognante, di riscaldamento e citofonico. Dalla cucina-pranzo, dal salone e dalle camere da letto è possibile accedere ai rispettivi balconi con ringhiera, aventi una sup. complessiva di mq. 47,60. L'immobile complessivamente versa in un ottimo stato di conservazione. Il sottotetto, non abitabile e lasciato allo stato rustico, è sito al quarto piano dell'immobile ed è ad uso accessorio dell'appartamento. La copertura in latero-cemento è in parte a falde inclinate ed in parte piana; ha un'altezza media di 1,99 mt., una superficie lorda di mq. 125,00 ed una sup. utile di 114,10 mq. I rispettivi vani sottotetto del sig. [REDACTED] sono in soluzione di continuità l'uno con l'altra, in quanto manca il tramezzo divisore riportato nel progetto allegato alla domanda di sanatoria. Qualora vi fosse il tramezzo la sup. lorda di proprietà del sig. [REDACTED] sarebbe di 73,80 mentre quella netta sarebbe di mq. 64,30.</p>	

DATI CATASTALI AGGIORNATI
Fog. 29, part. 684, sub 13 (cat. A/2) – 17 (in corso di definizione)
TRASCRIZIONI
<p>Proprietà derivante da atto di donazione e permuta del 15-03-1985, trascritto il 02-04-1985 al r.g. 6595 e r.p. 6023, rogato dal notaio Salvatore Li Puma, rep. 3380, racc. 1630, in cui i coniugi [redacted] donano a favore della figlia [redacted] la loro quota indivisa pari ad 1/6 di 490,00 mq. di terreno sito in c/da Morticelli, Fog. 29 part. 683 e 684. I sigg. [redacted] e [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], cedono ai coniugi [redacted] e [redacted] che in regime di comunione legale dei beni accettano un terreno di 320,00 mq. in c/da Morticelli Fog. 29 part. 683 e 721. La sig.ra [redacted] allo stesso titolo cede a [redacted] (per la quota di 1/6), a [redacted] (per la quota di 1/6) e alle coppie di cui sopra (in ragione di 1/6 a coppia) 630,00 mq. di terreno in c/da Morticelli Fog. 29 part. 190;</p> <p>Atto di divisione del 15-03-1985, registrato il 02-04-1985 al r.g. 6596 e al r.p. 6024, rogato dal notaio Salvatore Li Puma, rep. 3381 e racc. 1631, dell'edificio sito in c/da Morticelli a favore e contro [redacted] che adotta locale box di 50,00 mq, appartamento ubicato al terzo piano di 170,00 mq; [redacted] che adotta locale box di 50,00 mq, appartamento ubicato al terzo piano di 170,00 mq; coniugi [redacted] e [redacted] che adottano locale box di 50,00 mq, appartamento ubicato al secondo piano di 170,00 mq; coniugi [redacted] e [redacted] che adottano locale box di 50,00 mq, appartamento ubicato al primo piano di 170,00 mq; coniugi [redacted] e [redacted] che adottano locale box di 50,00 mq, appartamento ubicato al primo piano di 170,00 mq e coniugi [redacted] che adottano locale box di 50,00 mq, appartamento ubicato al secondo piano di 170,00 mq.</p>
ISCRIZIONI
<p><u>Immobile sito in c/da Morticelli</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. ipoteca volontaria del 15-3-1994 rep. 48991/15133, registrata il 24-03-1994 al r.p. 407 e al r.g. 5185, dal notaio Giuseppe Saieva a favore della Cassa Rurale e Artigiana società cooperativa a responsabilità illimitata con sede in S. Biagio Platani, contro [redacted], [redacted];2. decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo reso dal Presidente del Tribunale di Palermo il 16-12-1994, al n. 5595, registrato il 27-12-1994 r.g. 20965 r.p. 1669, a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa, con sede a Roma in via Vittorio Veneto 119, contro [redacted], [redacted], per la quota effettiva di pertinenza;3. ipoteca volontaria del 01-10-1998 rep. 68862/21099, registrata il 15-10-1998 al r.p. 1184 e

al r.g. 17093, dal notaio Giuseppe Saieva *a favore* della Banca di Credito Cooperativo di S. Biagio Platani società cooperativa a responsabilità limitata, *contro* [REDACTED]

4. decreto ingiuntivo esecutivo del 08-03-2000 rep. 548/2000, registrato il 19-09-2000 al r.p. 16323 e al r.g. 1390, rogato dal Tribunale di Palermo, *a favore* della Banca Nazionale del Lavoro spa di Roma, *contro* [REDACTED]

5. iscrizione ipotecaria del 12-07-2001 rep. 39/2001, registrata il 03-09-2001 al r.p. 1046 e al r.g. 14782, rogato dalla Montepaschi Serit spa di Palermo, *a favore* della Montepaschi Serit spa di Palermo, *contro* [REDACTED]

6. ipoteca legale del 26-02-2004 rep. 13852/2003, registrata il 12-03-2004 al r.p. 1009 e al r.g. 5946, dalla Montepaschi Serit di Agrigento, *a favore* della Montepaschi Serit di Agrigento, *contro* [REDACTED]

7. ipoteca legale del 26-04-2006 rep. 8925/2006, registrata il 22-09-2006 al r.p. 6127 e al r.g. 24976, rogato dalla Montepaschi Serit spa di Agrigento, *a favore* della Montepaschi Serit spa di Agrigento, *contro* [REDACTED]

8. ipoteca legale del 23-12-2004 rep. 45119/2004, registrata il 04-02-2005 al r.p. 674 e al r.g. 2537, dalla Montepaschi Serit di Agrigento, *a favore* della Montepaschi Serit di Agrigento, *contro* [REDACTED]

9. ipoteca legale del 29-04-2005 rep. 5160/2005, registrata il 19-05-2005 al r.p. 2668 e al r.g. 11470, rogato dalla Montepaschi Serit spa di Agrigento, *a favore* della Montepaschi Serit spa di Agrigento, *contro* [REDACTED]

10. ipoteca legale del 28-11-2006 rep. 98414/2006, registrata il 15-02-2007 al r.p. 898 e al r.g. 4808, dalla Serit Sicilia spa di Agrigento, *a favore* della Serit Sicilia spa di Agrigento, *contro* [REDACTED]

11. ipoteca legale del 28-11-2006 rep. 98413/2006, registrata il 15-02-2007 al r.p. 940 e al r.g. 4898, rogato dalla Serit Sicilia spa di Agrigento, *a favore* della Serit Sicilia spa di Agrigento, *contro* [REDACTED]

VALORE COMMERCIALE

€ 129.000,00 (valore arrotondato)

Il valore degli oneri per sanare gli abusi commessi nell'autorimessa, nell'appartamento e nel sottotetto ammontano complessivamente ad € 2.979,08

FALLIMENTO N° 8/2006 TRIBUNALE DI SCIACCA

Lotto 5

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Autorimessa posto al piano terra dell'immobile sito in c/da Morticelli, Comune di S. Stefano Quisquina, di proprietà della sig.ra [REDACTED]. Ha un'altezza utile di 4,32 mt., una sup. lorda di 65,70 mq. ed una superficie netta di 59,95 mq. Dotato di due ampi portoni, entrambi in acciaio, prospicienti la piccola strada interna. L'interno è lasciato allo stato rustico. E' stato riscontrato il solo impianto elettrico che non è sottotraccia. Complessivamente versa in un buono stato di conservazione.

DATI CATASTALI AGGIORNATI

Fog. 29, part. 684, sub 5 (cat. C/6)

TRASCRIZIONI

Proprietà derivante da atto di donazione e permuta del 15-03-1985, trascritto il 02-04-1985 al r.g. 6595 e r.p. 6023, rogato dal notaio Salvatore Li Puma, rep. 3380, racc. 1630, in cui i coniugi [REDACTED] donano a favore della figlia [REDACTED] la loro quota indivisa pari ad 1/6 di 490,00 mq. di terreno sito in c/da Morticelli, Fog. 29 part. 683 e 684. I sigg. [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED] cedono ai coniugi [REDACTED] che in regime di comunione legale dei beni accettano un terreno di 320,00 mq. in c/da Morticelli Fog. 29 part. 683 e 721. La sig.ra [REDACTED] allo stesso titolo cede a [REDACTED] (per la quota di 1/6), a [REDACTED] (per la quota di 1/6) e alle coppie di cui sopra (in ragione di 1/6 a coppia) 630,00 mq. di terreno in c/da Morticelli Fog. 29 part. 190;

Atto di divisione del 15-03-1985, registrato il 02-04-1985 al r.g. 6596 e al r.p. 6024, rogato dal notaio Salvatore Li Puma, rep. 3381 e racc. 1631, dell'edificio sito in c/da Morticelli a favore e contro [REDACTED] che adotta locale box di 50,00 mq, appartamento ubicato al terzo piano di 170,00 mq; [REDACTED] che adotta locale box di 50,00 mq, appartamento ubicato al terzo piano di 170,00 mq; coniugi Gaitani e Geraci che adottano locale box di 50,00 mq, appartamento ubicato al secondo piano di 170,00 mq; coniugi [REDACTED] che adottano locale box di 50,00 mq, appartamento ubicato al primo piano di 170,00 mq; coniugi [REDACTED] che adottano locale box di 50,00 mq, appartamento ubicato al primo piano di 170,00 mq e coniugi [REDACTED] e [REDACTED] che adottano locale box di 50,00 mq, appartamento ubicato al secondo piano di 170,00 mq.

ISCRIZIONI

Immobile sito in c/da Morticelli

1. ipoteca volontaria del 15-3-1994 rep. 48991/15133, registrata il 24-03-1994 al r.p. 407 e al r.g. 5185, dal notaio Giuseppe Saieva a favore della Cassa Rurale e Artigiana società cooperativa a responsabilità illimitata con sede in S. Biagio Platani, contro [REDACTED].

2. decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo reso dal Presidente del Tribunale di Palermo il 16-12-1994, al n. 5595, registrato il 27-12-1994 r.g. 20965 r.p. 1669, *a favore* della Banca Nazionale del Lavoro spa, con sede a Roma in via Vittorio Veneto 119, *contro* [REDACTED], per la quota effettiva di pertinenza;
3. ipoteca volontaria del 01-10-1998 rep. 68862/21099, registrata il 15-10-1998 al r.p. 1184 e al r.g. 17093, dal notaio Giuseppe Saieva *a favore* della Banca di Credito Cooperativo di S. Biagio Platani società cooperativa a responsabilità limitata, *contro* [REDACTED];
4. decreto ingiuntivo esecutivo del 08-03-2000 rep. 548/2000, registrato il 19-09-2000 al r.p. 16323 e al r.g. 1390, rogato dal Tribunale di Palermo, *a favore* della Banca Nazionale del Lavoro spa di Roma, *contro* [REDACTED];
5. iscrizione ipotecaria del 12-07-2001 rep. 39/2001, registrata il 03-09-2001 al r.p. 1046 e al r.g. 14782, rogato dalla Montepaschi Serit spa di Palermo, *a favore* della Montepaschi Serit spa di Palermo, *contro* [REDACTED];
6. ipoteca legale del 26-02-2004 rep. 13852/2003, registrata il 12-03-2004 al r.p. 1009 e al r.g. 5946, dalla Montepaschi Serit di Agrigento, *a favore* della Montepaschi Serit di Agrigento, *contro* [REDACTED];
7. ipoteca legale del 26-04-2006 rep. 8925/2006, registrata il 22-09-2006 al r.p. 6127 e al r.g. 24976, rogato dalla Montepaschi Serit spa di Agrigento, *a favore* della Montepaschi Serit spa di Agrigento, *contro* [REDACTED];
8. ipoteca legale del 23-12-2004 rep. 45119/2004, registrata il 04-02-2005 al r.p. 674 e al r.g. 2537, dalla Montepaschi Serit di Agrigento, *a favore* della Montepaschi Serit di Agrigento, *contro* [REDACTED];
9. ipoteca legale del 29-04-2005 rep. 5160/2005, registrata il 19-05-2005 al r.p. 2668 e al r.g. 11470, rogato dalla Montepaschi Serit spa di Agrigento, *a favore* della Montepaschi Serit spa di Agrigento, *contro* [REDACTED];
10. ipoteca legale del 28-11-2006 rep. 98414/2006, registrata il 15-02-2007 al r.p. 898 e al r.g. 4808, dalla Serit Sicilia spa di Agrigento, *a favore* della Serit Sicilia spa di Agrigento, *contro* [REDACTED];
11. ipoteca legale del 28-11-2006 rep. 98413/2006, registrata il 15-02-2007 al r.p. 940 e al r.g. 4898, rogato dalla Serit Sicilia spa di Agrigento, *a favore* della Serit Sicilia spa di

Agrigento, <i>contro</i> Bonanno Giovanni.
VALORE COMMERCIALE
€ 21.000,00

FALLIMENTO N° 8/2006 TRIBUNALE DI SCIACCA	Lotto 6
DESCRIZIONE DEL LOTTO	

Appartamento per civile abitazione posto al terzo piano dell'immobile sito in c/da Morticelli, Comune di S. Stefano Quisquina, di proprietà della sig.ra [REDACTED]. E' costituito da un unico ambiente, tutto al rustico e solamente tamponato, nel quale manca la tramezzatura interna gli infissi e la parte impiantistica. Ha un'altezza utile di 3,03 mt, una superficie lorda di mq. 206,80 ed una sup. utile di 188,80 mq. L'immobile è dotato di ampi balconi privi di ringhiera aventi una superficie complessiva di 47,60 mq. Complessivamente versa in un buono stato di conservazione. Il sottotetto, non abitabile e lasciato allo stato rustico, è sito al quarto piano dell'immobile ed è ad uso accessorio dell'appartamento. La copertura in latero-cemento è in parte a falde inclinate e in parte piana; ha un'altezza media di 1,99 mt, una superficie lorda di mq 125,00 ed una sup. utile di 114,10 mq. I rispettivi vani sottotetto del sig. [REDACTED] sono in soluzione di continuità l'uno con l'altra, in quanto manca il tramezzo divisore riportato, invece, nel progetto allegato alla domanda di sanatoria. Qualora vi fosse il tramezzo la sup. lorda, di proprietà della sig.ra [REDACTED] sarebbe di 51,20 mq. ed una sup. netta di mq. 49,00. Complessivamente versa in un discreto stato di conservazione anche se lasciato al rustico.

DATI CATASTALI AGGIORNATI

Fog. 29, part. 684, sub 12-18 (in corso di definizione)

TRASCRIZIONI

Proprietà derivante da atto di donazione e permuta del 15-03-1985, trascritto il 02-04-1985 al r.g. 6595 e r.p. 6023, rogato dal notaio Salvatore Li Puma, rep. 3380, racc. 1630, in cui i coniugi [REDACTED] donano a favore della figlia [REDACTED] la loro quota indivisa pari ad 1/6 di 490,00 mq. di terreno sito in c/da Morticelli, Fog. 29 part. 683 e 684. I sigg. [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] cedono ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] che in regime di comunione legale dei beni accettano un terreno di 320,00 mq. in c/da Morticelli Fog. 29 part. 683 e 721. La sig.ra [REDACTED] allo stesso titolo cede a [REDACTED] (per la quota di 1/6), a [REDACTED] (per la quota di 1/6) e alle coppie di cui sopra (in ragione di 1/6 a coppia) 630,00 mq. di terreno in c/da Morticelli Fog. 29 part. 190; Atto di divisione del 15-03-1985, registrato il 02-04-1985 al r.g. 6596 e al r.p. 6024, rogato dal notaio Salvatore Li Puma, rep. 3381 e racc. 1631, dell'edificio sito in c/da Morticelli a favore e

contro [redacted] che adotta locale box di 50,00 mq, appartamento ubicato al terzo piano di 170,00 mq; [redacted] che adotta locale box di 50,00 mq, appartamento ubicato al terzo piano di 170,00 mq; coniugi [redacted] i che adottano locale box di 50,00 mq, appartamento ubicato al secondo piano di 170,00 mq; coniugi [redacted] e [redacted] che adottano locale box di 50,00 mq, appartamento ubicato al primo piano di 170,00 mq; coniugi [redacted] e [redacted] che adottano locale box di 50,00 mq, appartamento ubicato al primo piano di 170,00 mq e coniugi [redacted] e [redacted] che adottano locale box di 50,00 mq, appartamento ubicato al secondo piano di 170,00 mq.

ISCRIZIONI

Immobile sito in c/da Morticelli

1. ipoteca volontaria del 15-3-1994 rep. 48991/15133, registrata il 24-03-1994 al r.p. 407 e al r.g. 5185, dal notaio Giuseppe Saieva *a favore* della Cassa Rurale e Artigiana società cooperativa a responsabilità illimitata con sede in S. Biagio Platani, *contro* [redacted];
2. decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo reso dal Presidente del Tribunale di Palermo il 16-12-1994, al n. 5595, registrato il 27-12-1994 r.g. 20965 r.p. 1669, *a favore* della Banca Nazionale del Lavoro spa, con sede a Roma in via Vittorio Veneto 119, *contro* [redacted]; per la quota effettiva di pertinenza;
3. ipoteca volontaria del 01-10-1998 rep. 68862/21099, registrata il 15-10-1998 al r.p. 1184 e al r.g. 17093, dal notaio Giuseppe Saieva *a favore* della Banca di Credito Cooperativo di S. Biagio Platani società cooperativa a responsabilità limitata, *contro* [redacted];
4. decreto ingiuntivo esecutivo del 08-03-2000 rep. 548/2000, registrato il 19-09-2000 al r.p. 16323 e al r.g. 1390, rogato dal Tribunale di Palermo, *a favore* della Banca Nazionale del Lavoro spa di Roma, *contro* [redacted];
5. iscrizione ipotecaria del 12-07-2001 rep. 39/2001, registrata il 03-09-2001 al r.p. 1046 e al r.g. 14782, rogato dalla Montepaschi Serit spa di Palermo, *a favore* della Montepaschi Serit spa di Palermo, *contro* [redacted];
6. ipoteca legale del 26-02-2004 rep. 13852/2003, registrata il 12-03-2004 al r.p. 1009 e al r.g. 5946, dalla Montepaschi Serit di Agrigento, *a favore* della Montepaschi Serit di Agrigento, *contro* [redacted];
7. ipoteca legale del 26-04-2006 rep. 8925/2006, registrata il 22-09-2006 al r.p. 6127 e al r.g. 24976, rogato dalla Montepaschi Serit spa di Agrigento, *a favore* della Montepaschi Serit

spa di Agrigento, <i>contro</i> [REDACTED];
8. ipoteca legale del 23-12-2004 rep. 45119/2004, registrata il 04-02-2005 al r.p. 674 e al r.g. 2537, dalla Montepaschi Serit di Agrigento, <i>a favore</i> della Montepaschi Serit di Agrigento, <i>contro</i> [REDACTED];
9. ipoteca legale del 29-04-2005 rep. 5160/2005, registrata il 19-05-2005 al r.p. 2668 e al r.g. 11470, rogato dalla Montepaschi Serit spa di Agrigento, <i>a favore</i> della Montepaschi Serit spa di Agrigento, <i>contro</i> [REDACTED];
10. ipoteca legale del 28-11-2006 rep. 98414/2006, registrata il 15-02-2007 al r.p. 898 e al r.g. 4808, dalla Serit Sicilia spa di Agrigento, <i>a favore</i> della Serit Sicilia spa di Agrigento, <i>contro</i> [REDACTED];
11. ipoteca legale del 28-11-2006 rep. 98413/2006, registrata il 15-02-2007 al r.p. 940 e al r.g. 4898, rogato dalla Serit Sicilia spa di Agrigento, <i>a favore</i> della Serit Sicilia spa di Agrigento, <i>contro</i> [REDACTED].
VALORE COMMERCIALE
€ 79.500,00

FALLIMENTO N° 8/2006 TRIBUNALE DI SCIACCA	Lotto 7
DESCRIZIONE DEL LOTTO	
<p>Area industriale costituita da un impianto di betonaggio e un impianto di frantumazione, con annesso officina e uffici e cabina di trasformazione Enel, sito in c/da Minavento di proprietà della ditta [REDACTED]. L'impianto industriale è così composto nella sue parti essenziali:</p> <p>1. Impianto di Betonaggio</p> <p>E' del tipo a tre vasche di carico in cui vengono dosati e miscelati il cemento, gli inerti e l'acqua. I quadri comando sono posti all'interno di locali realizzati con struttura in muratura. L'impianto è stato realizzato nel 1976 ed è tutt'ora funzionante.</p> <p>2. Impianto di Frantumazione</p> <p>Serviva alla frantumazione delle rocce provenienti dalla cava. I quadri comando sono posti all'interno di locali realizzati con struttura in muratura. L'impianto, i cui componenti sono in un visibile stato di degrado dovuto alla prolungata inattività, non è più attivo dato che i quadri comando risultano danneggiati.</p> <p>3. Locale officina e uffici</p> <p>L'immobile, che ha quattro prospetti liberi, è stato realizzato con struttura in c.a. e solai in latero-cemento. Complessivamente è costituito da un locale officina avente una sup. lorda di 325,20</p>	

mq., ed un locale uffici avente una sup. lorda, per piano, di mq. 72,10.

I prospetti esterni dell'intero immobile sono stati lasciati al rustico. Prospiciente ad esso è ubicato l'immobile di proprietà dell'Ente Acquedotto.

a) Locale officina

Ha una superficie lorda di 325,20 mq e una sup. utile di 293,80 mq; la copertura è piana. L'interno non è stato rifinito in alcuna parte anche se risulta intonacata la sola porzione di immobile realizzata nel 2002. E' dotato di ampie finestre e tre ingressi, di circa 4,00 mt. ciascuno, per garantire l'accesso a grandi mezzi. L'impianto elettrico non è incassato. Versa in un visibile stato di abbandono e necessita di opere di manutenzione data la riscontrata presenza di diverse macchie di umidità presenti nel solaio di copertura.

b) Locale uffici

E' costituito da due piani fuori terra e ha una superficie lorda di 72,10 mq. per piano. Il piano terra è costituito da tre ambienti comunicanti fra loro, di cui i primi due sono pavimentati con marmette di graniglia e le rifiniture interne sono da ripristinare. Gli infissi esterni sono in ferro mentre le porte interne sono del tipo "tamburata". E' dotato di impianto elettrico sottotraccia, in parte divelto, di impianto idrico e fognante. Il piano primo è stato interessato dai lavori di ristrutturazione eseguiti a partire dal 2002. E' costituito da quattro vani consecutivi destinati ad ufficio rifiniti con intonaco per civile abitazione di colore bianco, pavimentazione in marmette di graniglia, impianto elettrico sottotraccia, persiane e infissi in PVC e porte interne del tipo "tamburata". Di tutto l'immobile è la parte meglio conservata. E' arredato con mobili, sedie, poltrone e computers.

4. Cabina di trasformazione Enel MT/BT

La funzione di questo immobile è quello di trasformare l'energia elettrica in ingresso, media tensione (MT), in bassa tensione (BT), indispensabile al funzionamento dei vari impianti. E' stato realizzato con struttura in muratura e solai in latero-cemento. L'immobile versa in un generale discreto stato di conservazione. All'interno ci sono dei quadri comando nuovi.

5. Vasche idriche.

L'approvvigionamento idrico degli impianti è stato garantito grazie alla realizzazione di due vasche idriche:

- la prima realizzata in c.a., avente una capienza di 110 mc, rientra fra le opere eseguite

nella seconda fase di realizzazione dell'area industriale; - la seconda realizzata in c.a., avente una capienza di 193 mc, rientra fra le opere eseguite nella terza fase di realizzazione dell'area industriale.
DATI CATASTALI AGGIORNATI
Fog. 40, partt. 112 (seminativo classe 5) -92 (seminativo pascolo 3), categoria catastale da aggiornare alla D/1
TRASCRIZIONI
<p><u>Proprietà derivante da atto di compravendita</u> rogato dal notaio Vincenzo Fulvio Cascino il 26-04-1973, repertorio 1897 e raccolta 786, <i>contro</i> [redacted] a favore di [redacted] il quale compra un terreno in c/da Finocchiaro (oggi Minavento) esteso 72.600,00 mq ricadente al Fog. 40 part. 13 sul quale grava una servitù di acquedotto in favore della [redacted] spa con sede a Palermo; <i>contro</i> [redacted] a favore di [redacted] il quale compra un terreno in c/da Finocchiaro (oggi Minavento) esteso 7.080,00 mq ricadente al Fog. 40 part. 92;</p> <p><u>Atto di continuazione in forma societaria di comunione ereditaria di azienda</u> del 22-11-1985, rogato dal notaio Benvenuto Tornabene, rep. 3337 e racc. 1357, nel quale gli eredi del sig. [redacted] (proprietario ed unico intestatario della [redacted]), ovvero [redacted], [redacted] e [redacted], intendo continuare in forma societaria la comunione ereditaria con la costituzione della società a nome collettivo [redacted] di [redacted]. Il suddetto atto è stato registrato <i>contro</i> i soci [redacted] a favore della società a nome collettivo [redacted] la quale risulta intestatari di un terreno di Ha 7.95.40, al Fog. 40 partt. 13-92, ed un fabbricato industriale, insistente sul terreno, non catastato e realizzato con concessione edilizia del 20-01-1982;</p> <p><u>Atto di compravendita</u> del 10-03-1995, rogato dal notaio Giovanni Vacirca, registrato giorno 11-03-1995 r.p. 4610 e r.g. 5139, rep. 10228, in cui la società [redacted] vende alla società [redacted], il capannone di circa 914 mq a piano terra e il locale uffici del primo piano. La parte alienante <i>concede</i> a quella acquirente servitù di passaggio e utilizzo dello spazio antistante l'ingresso del capannone industriale di circa 300,00 mq, con qualsiasi mezzo meccanico.</p>
ISCRIZIONI
Non risultano formalità fino al 10-11-2008.
VALORE COMMERCIALE
€371.000,00
COSTO DEMOLIZIONE CAPANNONE DI 70,50 mq., STALLA E PORCILAIA
€ 3.300,00



16. SCHEDE RIASSUNTIVE

RIEPILOGO IN MERITO ALL'AREA INDUSTRIALE SITA IN C/DA MINAVENTO

Ritengo utile sottolineare che non ho ricevuto adeguata documentazione tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di S. Stefano Quisquina e che alla parziale completezza della stessa ha contribuito, fornendo propria documentazione, il sig. ██████████

Il terreno sito in c/da Minavento aveva ottenuto, inizialmente, dal Corpo Regionale delle

Miniere di Caltanissetta, l'autorizzazione n. 13/85 del 22-04-1985, per la coltivazione della cava di calcare, avente una durata di 2,5 anni successivamente prorogata di ulteriori tre anni. Ad oggi tale concessione risulta scaduta.

I terreni sono catastalmente identificati alle part. 112 e 92 del Fog. 40 delle quali ho potuto verificare che esistono delle incongruenze fra la superficie catastale e quanto riportato dagli atti di compravendita. La part. 92, da atto di compravendita, è estesa 7.080,00 mq (catastalmente risulta estesa 7.040,00 mq.) mentre la part. 112 (derivante dalla soppressione della originaria part. 13, di 72.600,00 mq.) da atto di compravendita è estesa 71.686,00 mq (catastalmente risulta estesa 71.658,00 mq.). Per il calcolo delle superfici è stato preso in considerazione quanto riportato negli atti di compravendita. Le part. 112 e 92 del Fog. 40 necessitano di una voltura dell'atto di provenienza, dato che risultano ancora intestate al deceduto sig. [REDACTED]. Si deve inoltre aggiornare la categoria catastale alla D/1, ovvero opifici.

L'area industriale è stata interessata, nel corso degli anni, da tre distinte fasi lavorative:

I Fase: nella quale è stato realizzato, prima del 1967, l'immobile oggi destinato ad uffici ed officina. In merito ai lavori eseguiti in questa fase, il sig. [REDACTED] dichiara con atto di notorietà del 09-02-1998, che l'immobile sito in c/da Minavento in catasto al Fog. 40, part. 13 è stato realizzato dal padre anteriormente il 1967; immobile che in seguito viene venduto alla ditta [REDACTED]

II Fase: nella quale è stato realizzato il complesso industriale (costituito da impianto di frantumazione e betonaggio, cabine comandi e cabina Enel) per il quale il Comune di S. Stefano Quisquina ha rilasciato, il 21-5-1976, il certificato di ultimazione dei lavori inerenti la costruzione dell'impianto di frantumazione e betonaggio che, iniziati nel 1972, sono stati terminati nel 1976. Il certificato di ultimazione dei lavori è l'unico documento, che in merito ai lavori sopraelencati, mi è stato consegnato dal Comune di S. Stefano Quisquina. In riferimento alla realizzazione degli impianti di frantumazione e betonaggio, della realizzazione della cabina di trasformazione Enel MT/BT, delle cabine comandi, e della vasca idrica, queste opere risultano elencate nell'elaborato grafico denominato "stato attuale" del progetto approvato con concessione edilizia n. 51 del 20-03-2002, in quanto attestate come opere connesse all'impianto realizzato nel 1972 (allegato 37).

L'area industriale è costituita da un impianto di frantumazione che non è più in esercizio, mentre quello di betonaggio, anche se è stato realizzato nel 1976, è tutt'ora funzionante.

Tale affermazione deriva dalla constatazione che, nel corso dei vari sopralluoghi, ho

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

"OMISSIS"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Certo di aver completamente espletato il mandato conferitomi ringrazio, la S.V.I., per la fiducia accordatami.

Ribera, 02 novembre 2009

In fede

il C.T.U.

arch. Francesco Abisso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Architetti Abisso

Fall. n. 8/2006
pag. 71

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it