

TRIBUNALE DI SCIACCA

Sezione Fallimentare

Ill.mo Giudice Dott.ssa Luisa Intini



Procedura Fallimentare n°5/2013 di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
dei suoi soci illimitatamente responsabili xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Relazione di consulenza tecnica



ESPERTO

Arch. Katia Razete, Via Lazio 5 – 90144 Palermo

Tel. 3391976056 – fax 0916252573 Email: katarazete@gmail.com PEC: katia.razete@pec.it



INDICE

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
3. UNITA' IMMOBILIARI DI PERTINENZA FALLIMENTARE

Allegati

4. CAPANNONE INDUSTRIALE CON MAGAZZINO – C.DA MINAVENTO

Titoli di proprietà

Gravami e Ipoteche

Regolarità urbanistica ed edilizia

Descrizione e consistenza

Dati Catastali

Confini

Divisibilità in natura

Stato attuale e possibilità di utilizzo per attività produttiva/industriale

Sicurezza

Valutazione

Allegati

5. TERRENO CON CAPANNONE INDUSTRIALE ED ACCESSORI – C.DA MOLINAZZO

Titoli di proprietà

Gravami e Ipoteche

Regolarità urbanistica ed edilizia

Descrizione e consistenza

Dati Catastali

Confini

Divisibilità in natura

Stato attuale e possibilità di utilizzo per attività produttiva/industriale

Sicurezza

Valutazione



Allegati

6. UNITA' IMMOBILIARI - C.DA MORTICELLI



Titoli di proprietà

Gravami e Ipoteche

Regolarità Urbanistica ed Edilizia

Allegati

6.1 APPARTAMENTO SITO AL PIANO SECONDO

Descrizione e Consistenza

Dati Catastali

Confini

Divisibilità in natura

Stato attuale

Valutazione

Allegati

6.2 LOCALE BOX SITO AL PIANO TERRA

Descrizione e Consistenza

Dati Catastali

Confini

Divisibilità in natura

Stato attuale

Valutazione

Allegati

6.3 SOTTOTETTO SITO AL PIANO QUARTO

Descrizione e Consistenza

Dati Catastali

Confini

Divisibilità in natura

Stato attuale



Valutazione

Allegati

7. CONCLUSIONI
8. SCHEDE IMMOBILI



1. PREMESSA

In data 25/11/14, il curatore fallimentare, dott. Filippo Lo Franco, richiamando la propria istanza del 30/10/14 tesa ad ottenere la nomina di uno stimatore degli immobili appresi alla procedura, visto il provvedimento di nomina del G.D. del 17/11/2014, conferiva alla sottoscritta Katia Razete, architetto iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Palermo al n. 4744 con studio in Palermo, via Lazio 5, incarico di procedere alla valutazione degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti di seguito formulati:

- a) *Descrivere i beni immobili acquisiti al fallimento, attribuendo a ciascuno di essi (anche con la loro eventuale suddivisione in singoli lotti) il suo presumibile valore venale, che servirà quale prezzo da indicare a base d'asta (esponendo altresì gli elementi ed i criteri della stima); specificando per ciascun bene la più recente individuazione catastale e, nell'ipotesi di immobile non censito, indicando gli estremi della denuncia al catasto;*
- b) *Specificare se i beni in questione sono liberi od occupati (ed in quest'ultimo caso da chi e a che titolo);*
- c) *Corredare la suddetta descrizione con i rilievi fotografici e planimetrici più opportuni, tenendo conto che – nell'ambito della procedura de qua – spesso i potenziali acquirenti non hanno la concreta possibilità di visionare gli immobili a cui sono interessati;*
- d) *Acquisire la documentazione ipo-catastale relativa ai predetti immobili, riferendo sui passaggi, trasferimenti ed iscrizioni relative al ventennio antecedente l'apertura della procedura concorsuale, e comunque su ogni formalità – contro il fallito o il suo dante causa – eventualmente pregiudizievole alla liquidazione del patrimonio immobiliare de quo;*
- e) *Indicare i nominativi (completi di generalità ed indirizzo attuali) degli eventuali comproprietari e/o creditori iscritti al fine di notificare loro gli avvisi di legge;*
- f) *In presenza di beni indivisi prospettare la eventuale possibilità di divisione in natura in quota proporzionale a quanto di spettanza di tutti gli aventi diritto (con previsione – ove possibile – di attribuzione in natura), indicando altresì i valori delle singole quote con gli eventuali conguagli e/o i valori della parte di spettanza del fallito da servire quale prezzo a base d'asta;*



g) *In presenza di fabbricati accertare la regolarità o meno della loro situazione urbanistica, anche con riferimento agli eventuali procedimenti di sanatoria in corso, relazionando comunque sulla ammissibilità o meno della stessa, e se è ancora necessario operare o meno accatastamenti o frazionamenti. In presenza di terreni sarà necessario invece acquisire, poco prima che avvenga il deposito della relazione dello stimatore, il prescritto certificato di destinazione urbanistica;*

h) *Avuto riguardo alla destinazione d'uso degli immobili verificare, in caso di destinazione ad attività produttive, se essi siano anche conformi alle norme di settore (ad esempio normativa in materia di sicurezza);*

i) *Infine, compilare una scheda riepilogativa indicando i singoli lotti – nei quali sono stati eventualmente suddivisi i beni in oggetto – completi di descrizione sintetica, confini e dati catastali attuali, valore da servire quale prezzo a base d'asta.*

Pertanto, in adempimento dell'incarico come sopra conferito, sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, la sottoscritta riferisce quanto di seguito esposto con la presente relazione di consulenza tecnica.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per la stesura della presente relazione, la sottoscritta CTU ha effettuato le opportune indagini presso gli uffici competenti, acquisendo le informazioni e la documentazione necessaria ai fini della corretta individuazione dei beni e della formulazione del più attendibile giudizio di stima. Preliminarmente, sono state effettuate delle indagini ipo-catastali presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari e dell'Agenzia del Territorio (allegato 1); dunque, sono state richieste le copie di alcuni atti di compravendita ai notai dott.ssa Caterina Lo Piccolo di Palermo e dott. Giovanni Vacirca di Aci Castello (allegati 6 e 13). A seguito delle indagini svolte, congiuntamente con i colloqui intercorsi con il curatore fallimentare dott. Filippo Lo Franco, è emerso che alla presente procedura fallimentare risultano sottoposti sei beni: un appartamento, una mansarda, un locale box, due capannoni industriali ed un lotto di terreno. Gli accertamenti relativi alla regolarità urbanistica ed edilizia sono stati svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santo Stefano Quisquina e presso il Genio Civile di Agrigento (allegati



Lotto 5 - Sottotetto sito al piano quarto;

Allegati

Allegato 1: Ispezioni Ipotecarie a nome dei soggetti coinvolti nella procedura fallimentare;

Allegato 2: Richiesta copia documentazione inoltrata all'UTC di Santo Stefano Quisquina e Verbale consegna documentazione;

Allegato 3: Richiesta accesso documenti amministrativi inviata a mezzo pec al Genio Civile di Agrigento e lettera di risposta assunta al prot. 045022 del 16/03/2015;

Allegato 4: Verbali dei sopralluoghi del 26/01/2015 e del 05/03/2015.



Gravami e Ipoteche

TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/03/1995 - Registro Particolare 4610 Registro Generale 5139 Atto tra Vivi – Compravendita in notaio Varcica, protocollo n. 249750, Repertorio n. 10228;

ISCRIZIONE CONTRO del 11/03/1995 – Registro Particolare 300 Registro Generale 5140 Ipoteca di primo grado a garanzia di un finanziamento pari a £ 532.000.000 al tasso d'interesse del 4% annuo, oltre le spese, concesso dalla CRIAS;

ISCRIZIONE CONTRO del 01/10/2004 – Registro Particolare 4552 Registro Generale 24276 Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi Repertorio 41321/2003 del 20/08/2004 - Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973, a favore della xxxxxxx per un capitale pari a € 13.343,19 oltre a spese interessi per un totale di € 26.686,38;

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2005 – Registro Particolare 16518 Registro Generale 25326 Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento Repertorio 446 del 14/09/2005 – Atto Esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili a favore della xxxxxxxxx;

ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2005 – Registro Particolare 8067 Registro Generale 29672 Pubblico Ufficiale Montepaschi xxxxxxxxxxxx Repertorio 8094/2005 del 27/09/2005 - Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973, a favore della xxxxxxxxxxxx per un capitale pari a € 33.482,48 oltre a spese interessi per un totale di € 66.964,96;

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/04/2006 – Registro Particolare 7647 Registro Generale 11439 Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento Repertorio 172 del 03/04/2006 – Atto Esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili a favore della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ISCRIZIONE CONTRO del 18/06/2007 – Registro Particolare 4482 Registro Generale 16871 Pubblico Ufficiale Montepaschi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 1508/2007 del 28/02/2007 - Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973, a favore della xxxxxxxx per un capitale pari a € 4.827,80 oltre a spese interessi per un totale di € 9.655,60;

TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2014 – Registro Particolare 10529 Registro Generale 13868 Pubblico Ufficiale Tribunale di Sciacca Repertorio 5/2013 del 20/03/2013 Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di Fallimento.



Regolarità Urbanistica ed Edilizia

Il capannone sorge su un terreno ricadente in ZTO "E", corrispondente a verde agricolo, secondo il PRG vigente all'epoca ma anche secondo l'attuale PRG approvato con D.A. N°868/92 del 02/06/1992 ai sensi della L.R. 27/12/1978 n.71.

Il capannone è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n°4 del 09/04/1978 rilasciata dal Comune di Santo Stefano Quisquina, e successiva Concessione in Sanatoria n°1 del 20/01/1982 rilasciata dal Sindaco del Comune di Santo Stefano Quisquina a xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xx. Detta Concessione riguarda un "*capannone industriale e relativi accessori per la produzione di manufatti in cemento (...) posto in c.da Minavento*" ed è stata rilasciata a seguito della domanda di concessione in sanatoria presentata in data 22/09/1981 (allegato 8). Le opere oggetto della concessione sono più precisamente: un capannone industriale, un magazzino (poi adibito ad uffici), la costruzione di un bilico, un serbatoio per acque industriali e un muro di sostegno. In data 26/09/1983 l'immobile ha ottenuto il "permesso di abitabilità o di uso" con il quale il Comune di Santo Stefano autorizzava xxxxxxxxxxxxxxxx ad usare la nuova costruzione adibita ad uso di capannone industriale ad uso artigianale (allegato 9). Allo stato di fatto si è riscontrato che al capannone è annessa una tettoia, meglio descritta nel seguente paragrafo, che risulta sprovvista di titolo autorizzativo. Sebbene costruita in adiacenza al capannone, la tettoia insiste su terreno di altra proprietà e non è stata reperita alcuna documentazione che attesti se tale parte di terreno rientri nei 300 mq indicati nell'atto di compravendita come in "utilizzo" al capannone. Pertanto, a parere della scrivente non va considerata nella presente relazione e valutazione, per l'eventualità di una futura dismissione e smaltimento.

Descrizione e Consistenza

L'immobile è composto da un piano terra costituito dal capannone industriale vero e proprio e da un primo piano, edificato come magazzino e come tale classificato, anche dal punto di vista catastale, ma nel tempo destinato ad uffici pur non avendo ottenuto il cambio di destinazione d'uso. I due piani non sono in comunicazione diretta tra di loro e si accede ad essi da due punti diversi posti a differenti quote altimetriche, dal momento che la contrada Minavento non



si sviluppa in piano. Il magazzino è posto al livello superiore, il capannone al livello inferiore (allegato 10). Nella stessa zona insistono diversi manufatti realizzati in gran parte per lo sfruttamento della cava esistente in loco (foto 4, 5 e 6).

L'accesso al capannone avviene con servitù di passaggio¹ attraverso un cancello che segna il varco su una recinzione prospiciente contrada Minavento e che conduce al terreno antistante il fabbricato, terreno solo parzialmente di proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Si tratta di un unico grande ambiente con pianta ad L, che occupa una superficie coperta pari a circa 924,60 mq e ha un'altezza interna pari a circa 5,85 m. La struttura è intelaiata in cls di c.a. con tompagnatura in blocchetti di cemento forati, l'intonaco è di tipo rustico industriale sia internamente che esternamente ed il muro incassato sul lato Nord è un muro di sostegno in conglomerato cementizio. La copertura è realizzata con travi REP e i solai sono in c.a.; la pavimentazione è realizzata con una spianata di calcestruzzo cementizio lisciato (cfr. foto da 7 a 10). L'immobile è dotato di impianto elettrico e l'illuminazione dell'interno è data da luci al neon. Il capannone possiede quattro punti di accesso: sui prospetti esposti a Sud, sono localizzate tre aperture protette da pesanti portoni in ferro scorrevoli su binari esterni; il lato esposto a SO è invece quasi completamente aperto, privo di muri di tompagnamento o infissi di protezione. In adiacenza a questo prospetto è realizzata una tettoia, costituita da una copertura in lamiera metallica sorretta da capriate in ferro e sostenuta, nel lato in adiacenza al capannone, da pilastri metallici e nel lato opposto, da un muro in blocchetti di cemento. Per quanto concerne la tettoia, dalle ricerche effettuate essa parrebbe sprovvista di qualunque titolo autorizzativo.

Il magazzino è collocato a quota superiore rispetto al capannone e ha un accesso indipendente. Attualmente, la costruzione è adibita ad uffici ed è composta da un piccolo disimpegno, tre ambienti principali ed un piccolo servizio igienico con fossa disperdente collocata a circa un paio di metri dall'edificio (cfr. foto da 11 a 16). La superficie commerciale è pari a circa 100 mq e l'altezza interna è pari a circa 2,75 m. La costruzione, come il capannone sottostante, è realizzata in struttura intelaiata di c.a., tompagnatura in blocchetti forati, infissi in

¹ Cfr. titolo di proprietà presente all'allegato 6



alluminio verniciato colore marrone, doppi vetri e porte interne in tamburato di legno. I pavimenti sono in quadrelle di cemento ad eccezione dell'ultimo ambiente che ha la pavimentazione in gres ceramico. Sia internamente che esternamente il magazzino risulta rifinito e tinteggiato e risulta dotato di impianto idrico ed elettrico. Nei locali del magazzino si denota la presenza di un sistema d'allarme che però allo stato attuale non parrebbe funzionante.

Dati Catastali

Il capannone unitamente al magazzino, è censito al NCEU del Comune di Santo Stefano Quisquina al foglio 40 p.la 113, piano T e 1, classe C/1 (allegato 5) ed è intestato xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Il terreno che circonda il fabbricato, sul quale insistono le costruzioni ed anche il cancello di accesso, è censito al NCT del Comune di Santo Stefano Quisquina al foglio n. 40 p.la 112 e risulta intestato a xxxxxx xxxxxxxxx, estraneo al presente procedimento.

Confini

Su tre lati confina con la proprietà xxxxxxxxe su un lato su strada, contrada Minavento.

Divisibilità in Natura

Data la specificità della destinazione d'uso dell'immobile legata anche all'utilizzo dell'ampio terreno su cui sorge e di cui sfrutta natura ed estensione, non si ritiene possibile effettuare una suddivisione agevole.

Stato Attuale e Possibilità di Utilizzo per Attività Produttiva/Industriale

La struttura appare piuttosto trascurata, probabilmente non ha subito alcun intervento di manutenzione da quando è stata acquistata; gli infissi sono in cattive condizioni e come già descritto, su uno dei prospetti manca qualsiasi tipo di chiusura e/o protezione. Attualmente la struttura è data in affitto ad altra ditta, come già specificato anteriormente, che secondo quanto riportato dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxx potrebbe svolgere l'attività, ma essendoci poca richiesta di materiale sembra utilizzi occasionalmente la struttura. Al momento del sopralluogo, pur essendo una normale giornata lavorativa infrasettimanale, non si è riscontrato lo



svolgimento di alcuna attività né la presenza di alcun lavoratore. All'interno del capannone sono presenti numerosi macchinari oltre a scaffalature con materiale in produzione. L'immobile adibito ad uffici si presenta in stato di abbandono anche se staticamente e strutturalmente parrebbe in buone condizioni; anche gli infissi sono in discrete condizioni di conservazione. In diversi punti si evidenziano problemi di umidità causata da infiltrazioni, che tuttavia non ha ancora compromesso la struttura portante.

Sicurezza

L'immobile non è ritenuto adeguato alla normativa igienico sanitaria in quanto carente di servizi igienici e spogliatoi per i dipendenti né tanto meno è presente una cassetta per il Pronto Soccorso. Il presente profilo di rischio si riferisce alle attività identificate dal codice ATECO '91 per la classificazione delle attività economiche: 26.51 – Produzione di cemento.

Le unità produttive che producono cemento, chiamate cementerie o cementifici, in genere sono attività industriali classificate come insalubri di 1° classe (n. 33 B, D.M. 05.09.1994); inoltre, sono attività soggette al controllo da parte dei Vigili del Fuoco per la prevenzione incendi, ma in genere non sono classificate come industrie a rischio di incidente industriale rilevante (D.P.R. n.175 del 1988 e s.m.i), a meno che non siano presenti grandi stoccaggi di gasolio (oltre 200 t.). Per detto immobile non risulta elaborato alcun piano relativo alla sicurezza, né esiste alcun percorso di sicurezza verso uscite adeguate o dotate anche di maniglione antipánico. Non è presente alcun accorgimento per l'allontanamento delle polveri prodotte, ovvero nessun impianto di aspirazione collegato a filtri antipolvere e per il recupero delle suddette polveri. Inoltre, va ricordato che uno dei fronti è attualmente aperto. Pertanto, si può affermare che dal punto di vista della sicurezza l'immobile risulta del tutto carente, soprattutto in considerazione del tipo di produzione corrente.

Valutazione

La procedura estimativa è basata sulla determinazione del più probabile valore del bene, ottenuto moltiplicando il Valore di mercato per la Superficie Commerciale dell'immobile. Per l'elaborazione della stima la sottoscritta si è avvalsa dei valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio riportati sul sito istituzionale; detti valori OMI riportano



per ogni zona catastale i valori di mercato in €/mq riferiti agli immobili non nuovi. Il servizio di consultazione cartografica Geopoi² consente di individuare la zona omogenea di riferimento (allegato 11). Dunque, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima (stato di conservazione, grado di funzionalità, contesto ambientale, raggiungibilità, etc.), vengono applicati opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi per ottenere un valore di mercato quanto più possibile attinente alla situazione reale del bene.

Dati della stima:

Localizzazione urbana: extraurbana/rurale Zona R1

Dati metrici (Capannone + Magazzino):

Superficie lorda	ca. 1024,50 mq
Superficie utile	ca. 966,50 mq
Superficie esterna di pertinenza	ca. 90 mq
Superficie commerciale ³	ca. 1033,50 mq

Nella banca dati OMI purtroppo, per il Comune di Santo Stefano Quisquina, zona R1 extraurbana/rurale, non sono presenti dati relativi a capannoni industriali con destinazione produttiva. In tutta la zona di Agrigento, l'unica provincia per cui l'OMI ha registrato delle

² <http://www.agenziaterritorio.it/geopoi/index.php>

³ La Superficie Commerciale comprende, oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali. È data dalla somma della superficie lorda più la superficie omogeneizzata delle pertinenze; la superficie di pertinenza viene computata al 10%.

Cfr. le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" consultabili sul sito web all'indirizzo: www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/Istruzioni+determinazione/consistenza.pdf



5. TERRENO CON CAPANNONE INDUSTRIALE ED ACCESSORI - MOLINAZZO

Il secondo lotto comprende un appezzamento di terreno sul quale insistono due costruzioni e vari corpi accessori a destinazione produttiva; l'impianto nel suo insieme è stato realizzato ed è utilizzato dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per l'attività di produzione calcestruzzi e materiali da costruzione provenienti dalla vicina cava denominata xxxxxxxxxxxxxxx. L'immobile è sito nel territorio di Santo Stefano Quisquina (AG), c.da Molinazzo (foto 17), ed è raggiungibile dall'abitato di Santo Stefano Quisquina percorrendo per circa 4,6 km la SP24 in direzione Cammarata e svoltando poi a destra per una strada interpodereale; percorrendola in direzione Sud, dopo circa 10,9 km si giunge in località ex Molino di Molinazzo. L'accesso avviene attraverso due cancelli collocati su strada: uno fornisce l'accesso alla particella catastale 169, l'altro alla particella 222.

Titoli di Proprietà

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx insieme alla moglie xxxxxxxxxxxx ha acquistato il terreno su cui attualmente sorge l'immobile, in data 23/03/2004, con atto di vendita stipulato in notaio Lo Piccolo a Palermo, registrato il 08/04/04 al n. 2067 e trascritto in data 04/04/2004 ai nn. 8911/6956 (allegato 13). Oggetto dell'atto è un appezzamento di terreno sito in Santo Stefano Quisquina c.da Molinazzo censito al C.T. al foglio 58 p.la 205 (attuale particella 222) e p.la 169. Nell'atto è inoltre specificato che in data 18/11/2002 è stata rilasciata a xxxxxxxxxxxxxxx, Concessione Edilizia n.207 per la realizzazione di un insediamento produttivo, i cui lavori erano già iniziati alla data dell'atto. A proposito di tali terreni, nell'art. 2 dell'Atto di compravendita è riportato: "... la proprietà di quanto sopra venduto passa da oggi stesso a parte acquirente, la quale riconosce di averne già il possesso materiale sin dal mese di agosto 2002 ...".

Gravami e Ipoteche

TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/12/2002 – Registro Particolare 20036 Registro Generale 22814 Concessione edilizia n°207/2002 del 18/11/2002 per immobile destinato ad attività produttiva;

TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/04/2004 - Registro Particolare 6956 Registro Generale 8911 Atto di compravendita del 23/03/2004, notaio Maria Assunta Lo Piccolo, Rep.



proseguiva presentando istanza in data 24/02/2015 presso l'Ufficio del Genio Civile di Agrigento, ma anche in questo caso la richiesta otteneva esito negativo, poiché l'Ufficio dichiarava con lettera del 16/03/2015 prot. 045022 che il fascicolo non era rintracciabile (allegato 15). Non potendo procedere ad una corretta valutazione, la sottoscritta CTU riteneva quindi opportuno inviare in data 02/11/2015 all'Ufficio Tecnico del Comune di Santo Stefano Quisquina una PEC, corredata da allegati grafici relativi al rilievo dell'immobile effettuato dalla sottoscritta, richiedendo che il responsabile tecnico si esprimesse in merito alla compatibilità di conformità dello stato attuale rispetto alla Concessione a suo tempo rilasciata. A seguito di quest'ultima richiesta, alla fine di novembre, l'UTC comunicava telefonicamente di aver reperito presso i propri uffici il fascicolo relativo alla Concessione dell'immobile di contrada Molinazzo e tale documentazione perveniva alla sottoscritta tramite plico raccomandato con lettera protocollo n. 9 del 04/01/2016 (allegato 16).

Concessione edilizia

In data 18/11/2002 il Comune di Santo Stefano Quisquina ha rilasciato al xxxxxxxxxx xxxxxxxx la Concessione Edilizia n. 207 "*... per la realizzazione di un insediamento produttivo per la lavorazione della pietra da realizzarsi in contrada ex molino di Molinazzo, sull'area identificata al catasto al foglio di mappa n° 58 part. N° 169-170 ...*" (allegato 17). Tale concessione venne rilasciata a poco più di un mese dalla richiesta, acclarata al protocollo generale del Comune di S. Stefano in data 07/10/2002 con il numero 3244.

Al momento della richiesta della Concessione ed anche al suo rilascio le p.lle catastali 169 e 170 non erano di proprietà del richiedente; a tal proposito, si rileva che nella richiesta, tra gli allegati, è indicato: "*... documentazione relativa ai titoli che consentono l'uso della superficie dell'impianto ...*", senza specificare di quali titoli si tratti. Infatti, nessun titolo è stato trovato nel fascicolo e neanche nella Concessione si fa riferimento ad alcun titolo di proprietà o simile. Come già esposto nel paragrafo precedente, nell'atto di compravendita viene dichiarato che le particelle 169 e 205 (non la 170) erano, al momento della richiesta della Concessione, nel possesso materiale degli acquirenti. Ed ancora, nell'Autorizzazione n.02 del 24/01/2007 per la proroga della concessione edilizia n.207 del 18/11/2002, si continua ad indicare come area



dell'insediamento produttivo il terreno identificato al catasto foglio 58 p.lle 169 e 170, nonostante a quella data la particella 170 fosse stata soppressa da tempo. Infatti, come riportato nella visura storica allegata (allegato 18), la particella 170 è stata frazionata in data 28/03/2003 originando le particelle 204 e 205. Anche negli elaborati grafici contenenti sia il progetto sia l'estratto di mappa, nello stralcio catastale e nella relazione tecnica, non è indicato il numero della particella su cui effettivamente sorgerà poi il fabbricato (ovvero la 205); il numero è indicato solo sulla particella adiacente, ovvero la 169, ma sono campite graficamente sia la 169 che la 205; nella legenda però si parla di p.lle 169 e 170. Tali elaborati sono tutti a firma del progettista ing. Enzo Pietro Greco Lucchina e sono allegati alla richiesta di autorizzazione per emissioni in atmosfera presentata il 3 marzo del 2008 e rilasciata dal Comune il 9 aprile sempre del 2008, di cui alla sottoscritta è stata rilasciata copia (allegato 19). Come già evidenziato, nell'atto di compravendita, successivo al frazionamento, oltre alla particella 169 viene acquistata dai sxxxxxxxxxxxxxxxxx soltanto la particella 205 e non la 204, che rimane proprietà delle xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, le particelle che risultano di proprietà del richiedente in virtù dell'atto di compravendita di cui al paragrafo precedente, sono la 169 e la 205 (poi passata al Catasto fabbricati come 222). Per quanto concerne l'estensione del terreno, occorre sottolineare che la superficie complessiva delle particelle nn. 169 e 205 è pari a circa 23.311 mq, mentre la superficie complessiva delle particelle nn. 169 e 170 era pari a circa 157.750 mq, dunque molto maggiore rispetto alla precedente.

Certificato di agibilità

In data 11/04/2008 è stato rilasciato dal Comune di Santo Stefano Quisquina il Certificato di

Descrizione e Consistenza

- Il lotto di terreno in oggetto ricade, secondo il vigente PRG del Comune di Santo Stefano Quisquina, in ZTO "E" verde agricolo, ove è consentita la costruzione di fabbricati a destinazione produttiva regolati dagli artt. 22-23 della L.R. 71/1978 e s.m.i.. Esso ha una estensione pari a circa 23.311 mq su cui insistono due costruzioni principali insieme a diversi corpi accessori per la lavorazione e lo stoccaggio dei materiali e depositi a cielo aperto di



materiali da costruzione variamente dislocati. Sul confine verso la strada è realizzato un muro di contenimento, trovandosi il piano di sedime delle costruzioni ad un livello più basso rispetto alla quota della strada. All'interno del lotto la viabilità è costituita da percorsi non asfaltati, costeggiati ai lati da essenze arboree o muretti per contenere aiole (foto 18). I due corpi di fabbrica principali sono posti l'uno di fianco all'altro e sono separati da un giunto di dilatazione (allegato 20). Si tratta di un capannone per ricovero mezzi e di una costruzione con vari ambienti per il personale (foto da 19 a 23). Oltre che dalle due costruzioni principali, l'insediamento produttivo è costituito da altri corpi accessori, quali (foto 24, 25 e 26): vasche di accumulo in c.a; cabine comandi in muratura con copertura in lamiera metallica; cabina Enel prefabbricata; basamenti in cemento: fondazione mulino primario; fondazione vaglio; fondazione bilico. Su tali basamenti sono poste strutture prefabbricate non oggetto della presente perizia.

Il capannone è un fabbricato ad unica elevazione fuori terra, adibito a garage per grandi mezzi. Esso ha pianta rettangolare e consta di un unico grande ambiente nel quale è ricavato un piccolo vano adibito a deposito che ha accesso sia dal garage che dall'esterno. Cinque pesanti portoni metallici ampi circa 4,70 m costituiscono gli accessi carrabili del garage, mentre due portoni più piccoli si trovano sul fronte prospiciente l'altra costruzione. Delle alte finestre sui prospetti illuminano ed areano il capannone. L'immobile è realizzato in struttura metallica con copertura, anch'essa metallica, inclinata a due falde e sorretta da capriate. I tompagnamenti sono in muratura, gli infissi hanno telaio metallico e vetro singolo; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio, le pareti sono tinteggiate; l'illuminazione interna è costituita da luci al neon e l'illuminazione esterna è garantita da diversi punti luce collocati sui vari edifici. La superficie commerciale è pari a circa mq 525, l'altezza al colmo è pari a circa 7,95 m e alla gronda è pari a circa 5,50 m (foto 27 e 28).

Al capannone è accostato un altro corpo di dimensioni minori, separato soltanto da un giunto di dilatazione. In questa parte della struttura sono realizzati ambienti per il personale ed uffici, anche se attualmente non tutti gli ambienti hanno una destinazione definita e riconoscibile. Il volume è a due livelli fuori terra e la struttura del fabbricato è in c.a. con copertura a spiovente.



Al piano terra, a cui si accede da un ampio porticato, sono distribuiti ambienti utilizzati come uffici, sala mensa, spogliatoi con relativi servizi igienici completi di docce, e la scala che conduce al piano superiore (foto 29, 30 e 31). Il piano terra presenta una superficie commerciale pari a circa 192,66 mq ed ha un'altezza interna pari a circa 2,88 m; il primo piano ha una superficie commerciale pari a circa 175 mq e un'altezza interna pari a 2,90 m. Quest'ultimo è composto da vari ambienti disimpegnati da un corridoio la cui destinazione non è attualmente definita: si tratta di sei ambienti di diverse dimensioni, più due servizi wc (foto 32 e 33). Uno solo dei due bagni è completo di sanitari più vasca, mentre l'altro, alla data del sopralluogo, risulta incompleto (è montato solo il piatto doccia). Parte del secondo piano si affaccia su un terrazzo piano calpestabile, che corrisponde al porticato del piano terra (foto 34). Gli infissi della parte destinata a uffici sono in alluminio con doppi vetri e sistema oscurante costituito da persiane, i pavimenti sono in gres, i servizi igienici sono completi e funzionanti e hanno rivestimento in piastrelle per un'altezza pari a circa m 2 dal piano di calpestio. Le pareti sono tinteggiate con colore bianco. Sono presenti e funzionanti impianto idrico ed impianto elettrico, a norma.

Dati Catastali

Le particelle catastali con le quali gli immobili in oggetto sono attualmente individuati al Catasto del Comune di Santo Stefano Quisquina sono (allegato 21):

- Catasto urbano - foglio 58 particella 222;
- Catasto terreni - foglio 58 particella 169.

Per quanto riguarda la p.lla 222, ovvero quella ove insistono i due fabbricati e i corpi accessori, occorre evidenziare quanto segue. La catastazione non risulta perfezionata né portata a termine; è stato eseguito il passaggio da seminativo (particella 205) ad ente urbano (particella 222), con la consistenza pari alla superficie dell'intero terreno, ovvero 20.681 mq. Il tipo mappale risulta in atti dal 12/05/2005 e l'immobile con le sue pertinenze risulta inserito in mappa, tuttavia non è ancora stato presentato il DOCFA e neanche la visura riporta i dati completi, in particolare gli attuali intestatari e le categorie catastali. Esaminando la visura storica, si rileva che la particella 222 deriva dalla particella 205 censita al catasto terreni, sulla



quale effettivamente insisteva il fabbricato, la quale a sua volta deriva dal frazionamento di una originaria particella 170, oggetto della Concessione edilizia insieme alla particella 169. Dal frazionamento della 170 si sono originate, dunque, le particelle 205 e 204. I xxxxxxxxxxxx, in comunione di beni, hanno acquistato soltanto la particella 205, mentre la particella 204 è rimasta appartenente ad altra proprietà (cfr. paragrafo Regolarità Urbanistica ed Edilizia). Il lotto di terreno adiacente corrisponde alla particella 169, foglio 58, di area 26.30, qualità seminativo arborato, classe 2, e non può essere considerata come terreno a sé stante dal momento che la Concessione Edilizia per la realizzazione del fabbricato è stata richiesta sull'area a suo tempo identificata su entrambe le particelle 169 e 170.

Confini

La particella confina con strada (c.da Molinazzo), con le particelle 204, 168, 167 e 35 di altra proprietà

Divisibilità in Natura

Data la specificità della destinazione d'uso dell'immobile legata anche all'utilizzo dell'ampio terreno su cui sorge e di cui sfrutta natura ed estensione, non si ritiene possibile effettuare la suddivisione agevole dell'immobile

Stato Attuale e Possibilità di Utilizzo per Attività Produttiva/Industriale

La struttura appare in perfette condizioni e in buono stato di manutenzione in tutte le sue parti. L'impianto nel suo insieme è utilizzato dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per l'attività di produzione calcestruzzi e materiali da costruzione provenienti dalla vicina cava denominata

Sicurezza

L'immobile è dotato di piano di sicurezza con relative vie di fuga adeguatamente distribuite, piano antincendio con estintori a norma. Per tale immobile è inoltre stata rilasciata Autorizzazione per emissioni in atmosfera dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Santo Stefano Quisquina, in data 09/04/2008 con protocollo n. 2215.

Valutazione

Come per l'immobile in c.da Minavento, non è stato possibile reperire le valutazioni immobiliari



a cura dell'OMI per Santo Stefano Quisquina, zona R1 extraurbana, tipologia capannoni industriali con destinazione produttiva (allegato 22). Quali valori di riferimento, come per l'immobile precedente, sono stati presi quelli relativi al Comune di Favara compresi, come già esposto, in un intervallo tra i 350 €/mq e i 500 €/mq per uno stato di conservazione "normale" (cfr. allegato 12). Il valore €/mq da tenere in considerazione in questo caso è più alto, considerato il buono stato di conservazione dell'immobile, come precedentemente detto.

Dati della stima:

Localizzazione urbana: extraurbana/rurale Zona R1

Dati metrici:

Superficie lorda capannone	ca. 525,00 mq
Superficie utile capannone	ca. 490,64 mq
Superficie lorda uffici	ca. 320,00 mq
Superficie utile uffici	ca. 265,59 mq
Superficie accessori	ca. 273,49 mq
Superficie terrazza e portico	ca. 157,00 mq
Superficie commerciale	ca. 1.134,19 mq

Per la valutazione si è computata la superficie del capannone e degli accessori diretti (uffici e impianti di lavorazione), mentre la superficie delle pertinenze esterne (terrazza e portico) è stata omogeneizzata al 10%⁴. Inoltre, a causa della difficile accessibilità della zona e della mancanza di adeguate infrastrutture, si ritiene opportuno applicare un coefficiente correttivo pari a 0,90. Da cui si ottiene: $[1.134,19 \text{ mq} * 500 \text{ €/mq}] * 0,90 = 510.385,50 \text{ €}$.

La stima relativa al terreno di pertinenza comprendente le particelle 169 e 222, esclusa l'area di sedime dei fabbricati (pari a circa 770 mq), va condotta utilizzando i valori dei terreni

⁴ Cfr. le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" consultabili sul sito web all'indirizzo: www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/Istruzioni+determinazione/consistenza.pdf



agricoli, poiché il lotto ha una estensione superiore ai 1000 mq. Come riferimento, si sono presi i valori agricoli medi della Regione Agraria 1 (ove è compreso Santo Stefano Quisquina) per l'anno 2010⁵ (allegato 23), reperibili sul sito istituzionale dell'Agenzia del Territorio.

Per quanto riguarda la particella 222, che ha una estensione pari a circa 1,99 Ha⁶, classe seminativo, i valori riportati dall'Agenzia delle Entrate sono pari a 4.358,24 €/Ha e pertanto: $[1,99 \text{ Ha} * 4.358,24 \text{ €/Ha}] = 8.672,89 \text{ €}$. Per la particella 169, are 26.30, classe seminativo arborato, i valori riportati dall'Agenzia delle Entrate sono pari a 4787,92 €/Ha e dunque: $[0,263 \text{ Ha} * 4.787,92 \text{ €/Ha}] = 1.259,22 \text{ €}$. Se ne deduce che il valore complessivo del terreno di pertinenza dell'immobile in oggetto è pari a 9.932,11 €.

Pertanto, il più probabile valore per il Capannone Industriale sito in c.da Molinazzo, è pari a 520.317,61 €, che si arrotonda a **500.000,00 €**. Detto valore prescinde da qualsiasi peso o servitù ed è riferito ai soli beni immobili, escludendo quindi mobili e macchinari e quant'altro considerato non pertinenziale al complesso.

Allegati

Documentazione fotografica Lotto 2 "C.da Molinazzo": foto da 17 a 34

Allegato 13: Copia atto di compravendita, notaio Lo Piccolo

Allegato 14: Lettera Ufficio Tecnico del Comune di Santo Stefano Quisquina

Allegato 15: Lettera Ufficio del Genio Civile di Agrigento

Allegato 16: Lettera protocollo n. 9 del 04/01/2016

Allegato 17: Concessione Edilizia n. 207

Allegato 18: Visura storica part. 170

Allegato 19: Documentazione allegata alla Concessione

Allegato 20: Rilievo

Allegato 21: Documentazione catastale

Allegato 22: Stralcio planimetria Geopoi – individuazione zona R1

Allegato 23: Valori agricoli medi per la provincia di Agrigento regione agraria 1, anno 2010

⁵ L'ultimo anno per cui sono disponibili i valori agricoli medi per questo Comune è il 2010

⁶ Ottenuta sottraendo 770 mq dell'area di sedime dei fabbricati all'estensione totale del terreno



portineria, della scala, dell'ascensore e relativi vani di ubicazione, del **piano di copertura dell'ultima elevazione** e del locale caldaia. L'unità immobiliare sita al quarto livello sottotetto, dunque, risulterebbe di proprietà condominiale, soltanto per un sesto indiviso appartenente ai
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Gravami e Ipoteche

TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/07/1982 - Registro Particolare 10749 Registro Generale 12179 Atto tra Vivi – Compravendita in notaio Benvenuto Tornabene in Bivona;

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02/04/1985 – Registro Particolare 6023 Registro Generale 6595 Atto tra Vivi – Donazione e Permuta in notaio Salvatore Li Puma in Alessandria della Rocca;

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02/04/1985 – Registro Particolare 6024 Registro Generale 6596 Atto tra Vivi – Divisione a stralcio in notaio Salvatore Li Puma in Alessandria della Rocca;

ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/1989 – Registro Particolare 884 Registro Generale 15150 Ipoteca volontaria in notaio Giuseppe Saieva in Aragona, a favore della Cassa Rurale e Artigiana di San Biagio Platani;

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/08/1989 – Registro Particolare 13534 Registro Generale 15152 Atto tra Vivi - Patti Proibitivi in notaio Giuseppe Saieva in Aragona; Variata in data 23/03/2002;

ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/1991 – Registro Particolare 1297 Registro Generale 23762 Ipoteca volontaria; correlata a successiva Iscrizione n. 2688 del 12/12/2011;

ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/1992 – Registro Particolare 1319 Registro Generale 22065 Ipoteca volontaria in notaio Giuseppe Saieva in Aragona, a favore della Cassa Rurale e Artigiana di San Biagio Platani; Variata in data 27/07/2001;

ISCRIZIONE CONTRO del 03/04/1996 – Registro Particolare 364 Registro Generale 5485 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo in notaio Giuseppe Saieva in Aragona, a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Biagio Platani, per un capitale pari a £ 120.000.000;



ISCRIZIONE CONTRO del 15/10/1998 – Registro Particolare 1184 Registro Generale 17093
Pubblico Ufficiale Giuseppe Saieva in Aragona, Repertorio 68862/21099 del 01/10/1998
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore della Banca di
Credito Cooperativo di San Biagio Platani;

ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2004 – Registro Particolare 5284 Registro Generale 27543
Repertorio 5838/2003 Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973, a favore della
Montepaschi SE.RI.T. relativamente agli immobili siti in Santo Stefano Quisquina, foglio 29,
part. 684, sub. 20 (ex 10) e 7 relativamente alla quota di 1/2;

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/04/2005 – Registro Particolare 6359 Registro Generale
9379 Pubblico Ufficiale Tribunale di Palermo Repertorio 181 del 11/04/2005 Atto Esecutivo o
Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili a favore di SITEP snc di ing. Paolo Piscitello
per la quota di 50/100, relativamente all'immobile sito in S. Stefano Quisquina, foglio 29, part.
684, sub. 20 (ex 10);

ISCRIZIONE CONTRO del 14/11/2005 – Registro Particolare 8117 Registro Generale 29761
Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T. SPA Repertorio 7917/2005 del 27/09/2005 - Ipoteca
legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973, a favore della xxxxxxxx relativamente agli
immobili siti in S. Stefano Quisquina, foglio 29, part. 684, sub. 20 (ex 10) e 7 relativamente alla
quota di 1/2;

ISCRIZIONE CONTRO del 10/02/2006 – Registro Particolare 1191 Registro Generale 4192
Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T. SPA Repertorio 1104/2006 del 23/01/2006 - Ipoteca
legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973, a favore della SE.RI.T. relativamente agli
immobili siti in S. Stefano Quisquina, foglio 29, part. 684, sub. 20 (ex 10) e 7 relativamente alla
quota di 1/2;

ISCRIZIONE CONTRO del 06/10/2006 – Registro Particolare 6442 Registro Generale 26127
Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento Repertorio 788/2006 del 11/09/2006 - Ipoteca
Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena
SPA relativamente agli immobili siti in S. Stefano Quisquina, foglio 29, part. 684, sub. 20 (ex
10) e 7;



ISCRIZIONE CONTRO del 18/03/2008 – Registro Particolare 1511 Registro Generale 7399 Pubblico Ufficiale SE.RI.T. SICILIA SPA Repertorio 77610/2007 del 17/12/2007 - Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973, a favore della SE.RI.T. SICILIA SPA di Agrigento relativamente agli immobili siti in S. Stefano Quisquina, foglio 29, part. 684, sub. 20 (ex 10) e 7 relativamente alla quota di 1/2;

ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2011 – Registro Particolare 2688 Registro Generale 25643 Pubblico Ufficiale Vacirca Giovanni Repertorio 4800 del 10/12/1991 Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento a favore di CRIAS – Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane di Catania relativamente agli immobili siti in S. Stefano Quisquina, foglio 29, part. 684, sub. 20, 22 e 7;

TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2014 – Registro Particolare 10529 Registro Generale 13868 Pubblico Ufficiale Tribunale di Sciacca Repertorio 5/2013 del 20/03/2013 Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di Fallimento.

Regolarità Urbanistica ed Edilizia

Gli immobili, unitamente all'edificio di cui fanno parte, sono stati edificati senza che venisse rilasciata previamente alcuna Concessione Edilizia da parte del Comune. Successivamente, con istanza assunta al prot. 5760 del 13/09/86, il sig. Parrino Salvatore presentava domanda di Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 per tre unità immobiliari, ovvero: un magazzino sito al piano terra; un appartamento sito al secondo piano; un sottotetto accessorio dell'abitazione, sito al piano quarto. L'arch. Giuseppe Adamo, tecnico incaricato del Comune di Santo Stefano Quisquina, dopo avere esaminato l'istanza, in data 25/06/2003 esprimeva "... *parere FAVOREVOLE al rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 27/12/78 n°71 e succ. mod. e int. (...) a condizione che prima del rilascio della concessione la Ditta trasmetta: 1. Atto unilaterale di convenzionamento; 2. Titolo di proprietà; 3. Ricevuta comprovante il pagamento dell'integrazione di oblazione; 4. Ricevuta comprovante il pagamento degli oneri di urbanizzazione ...*". Tale documentazione non è stata ancora integrata e la Concessione non è stata rilasciata; dunque, il procedimento risulta fermo in



attesa di definizione (allegato 24). Di conseguenza, l'edificio non è neanche dotato di certificato di agibilità/abitabilità.

Al fine di portare a perfezionamento la pratica e ottenere la Concessione in Sanatoria, il sig. xxxxxx dovrebbe ancora versare 2.957,11 € a titolo di oblazione, e 436,92 € quali oneri di urbanizzazione, oltre interessi legali maturati sino ad oggi.

Ne consegue che, qualora i cespiti immobiliari venissero alienati, gli acquirenti dovranno subentrare negli adempimenti richiesti dal Comune di Santo Stefano Quisquina, nei tempi e nei modi previsti dalla legge.

Per quanto riguarda l'immobile sito al sottotetto, dagli atti esaminati esso risulta di proprietà condominiale, per 1/6 indiviso proprietà xxxxxxxx tuttavia risulta catastato al sub. 22 e la

Allegati

Documentazione fotografica contesto "C.da Morticelli": foto da 35 a 38

Allegato 24: Documentazione riguardante la Concessione in sanatoria dell'edificio



6.1 APPARTAMENTO SITO AL PIANO SECONDO

Descrizione e Consistenza

Il primo immobile oggetto di perizia è sito al piano secondo, interno 4, salendo la scala a destra. Si tratta di un appartamento composto da: ingresso, salone, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, tre ripostigli e cinque balconi. Rinviano al grafico (allegato 25) per una vista di insieme, vengono descritti di seguito i diversi ambienti in cui è articolato l'immobile. Varcando la porta d'entrata ci si trova nell'ingresso che disimpegna a destra il salone, a sinistra il soggiorno, e frontalmente il corridoio, che distribuisce gli altri ambienti dell'abitazione (foto 39). Il salone è un ampio ambiente che si affaccia a NO con una finestra ed una portafinestra che si aprono su un balcone (foto 40, 41 e 42). Dal lato opposto rispetto al salone, vi è l'ambiente soggiorno, illuminato ed aerato da due finestre ed una portafinestra che si apre su un balcone esposto a NE (foto 43 e 44). A sinistra della porta è ricavata una nicchia nella parete, schermata da una tendina; a destra invece è collocata una cucina componibile ad L, attrezzata con punto acqua, fuochi e forno. Una apertura ad arco mette in comunicazione il soggiorno con un secondo ambiente rettangolare adibito a cucina, illuminato da una finestra che si affaccia sul prospetto NE e da una portafinestra che si apre su un balcone angolare esposto a SE (foto 45). La cucina presenta le pareti interamente rivestite da piastrelle bianche; a destra della porta, è ricavata una piccola dispensa e accanto si trova la porta del bagno. Quest'ultimo non è dotato di finestre, ma risulta completo di tutti i sanitari con doccia e presenta anch'esso le pareti interamente rivestite da piastrelle bianche con greche dai decori geometrici (foto 46). Tornando nel corridoio, in senso orario si trovano: una camera da letto, illuminata da una portafinestra prospiciente il balcone angolare pocanzi menzionato (foto 47 e 48); un secondo ambiente destinato a wc, ma utilizzato come locale di sgombero, in quanto attualmente incompleto nelle finiture e mancante di rivestimenti sia a parete che a pavimento, illuminato da una finestra esposta a Sud (foto 49); un ambiente utilizzato come studio, illuminato da una portafinestra che si apre su un balcone esposto a Sud, comunicante con un secondo ambiente adibito a ripostiglio e prospettante sul secondo balcone angolare, esposto a



SO (foto 50 e 51); una camera da letto, dotata di portafinestra che si apre sul balcone angolare anzidetto, esposto a SO (foto 52); infine, un ripostiglio, privo di finestre.

Tutti gli ambienti sono provvisti di illuminazione ed aerazione naturale, con eccezione del bagno e del ripostiglio. Le pareti sono intonacate e le porte sono a battente in legno, alcune in legno e vetro. La pavimentazione è realizzata in marmo rosa così come lo zocchetto, mentre il calpestio dei balconi è realizzato in piastrelle di ceramica 10x10 cm e soglie di marmo provviste di gocciolatoio, tranne il balcone del salone che presenta solo le soglie in marmo. La parte impiantistica è completa e l'impianto elettrico è realizzato sotto traccia. L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento, con piastre radianti collocate in tutti gli ambienti tranne che nella camera da letto esposta a SO, dove al posto dei termosifoni si trova una pompa di calore con unità esterna collocata nel balcone angolare. L'appartamento possiede una superficie utile calpestabile pari a circa 178 mq e un'altezza utile pari a circa 2,90 m.

Stato Attuale

L'appartamento è attualmente utilizzato come abitazione dai xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Nel complesso, nonostante sia incompleto in alcune parti, si può affermare che esso possiede un buono stato di manutenzione.

Dati Catastali

L'appartamento è censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Santo Stefano Quisquina al foglio 29 p.la 684, sub. 20, Categoria A/2, Classe 5 ed è intestato ai xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e che ne detengono la proprietà in regime di comunione di beni (allegato 26).

La planimetria catastale elaborata dall'ing. Ignazio Massaro Cenere e corrispondente al prot. AG0193991 del 09/06/2009, è rispondente allo stato dei luoghi riscontrato durante

" Confini

Confina su un lato con strada, su due lati con cortile condominiale, con vano scala e con la proprietà corrispondente al sub 11.

Divisibilità in Natura

Si ritiene possibile dividere l'immobile in due parti, corrispondenti alle quote dei due



comproprietari, a condizione che vengano effettuati alcuni lavori di adeguamento. La pianta dell'immobile è pressoché speculare e pertanto suggerisce una divisione logica nel senso dell'asse Nord-Sud. Tuttavia, alla situazione attuale, i servizi sono tutti attualmente localizzati nella porzione più ad Est, dove si trovano le due cucine e i due wc. Dunque, al fine di rendere fruibile la porzione di immobile ad Ovest, occorrerebbe realizzare dei nuovi servizi con idonei impianti idrici e di scarico e scindere le utenze di elettricità, gas e acqua. Inoltre, sarebbe necessario creare degli ingressi indipendenti alle due nuove unità immobiliari, utilizzando verosimilmente una parte dell'attuale ingresso quale spazio comune di accesso.

Valutazione

Nel presente paragrafo si procederà a valutare l'immobile nella sua interezza e successivamente verrà specificato l'ammontare delle quote spettanti ai comproprietari. Per l'elaborazione della stima la sottoscritta si è avvalsa dei valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'**Agenzia del Territorio** riportati sul sito istituzionale. Detti valori OMI riportano per ogni zona catastale i valori di mercato in €/mq riferiti agli immobili non nuovi. Il servizio di consultazione cartografica Geopoi⁷ consente di individuare la zona omogenea di riferimento: nel caso in esame, l'immobile ricade nella zona D1 (allegato 27).

Dati della stima:

Localizzazione urbana: periferica

Zona D1: V. Reg.Sicil - A. Moro – Attardi – Piano Lazzara

Dati metrici:

Superficie lorda	ca. 194 mq
Superficie utile	ca. 178 mq
Superficie balconi	ca. 38,70 mq
Superficie commerciale	ca. 205,61 mq

Agenzia del Territorio: i valori di mercato registrati il secondo semestre 2015 e relativi alle abitazioni civili in zona D1 vanno da un min di 600 €/mq a un max di 900 €/mq. Tali valori si

⁷ <http://www.agenziaterritorio.it/geopoi/index.php>



riferiscono ad abitazioni che presentano uno stato conservativo normale e si applicano alle superfici commerciali (allegato 28).

A seguito della comparazione, si ritiene congruo per l'immobile in oggetto, valutato secondo le sue caratteristiche, un valore di mercato pari a 750 €/mq.

Poiché la superficie commerciale⁸ calcolata a seguito del rilievo è pari a circa 205,61 mq, se ne ricava che il più probabile valore di mercato per l'appartamento sito in Santo Stefano Quisquina, Contrada Morticelli, piano secondo, interno 4, è pari verosimilmente a 154.207,50 € che si arrotonda a **155.000,00 €**.

Poiché la quota di spettanza del xxxxxxxxxx, coinvolto nel presente procedimento, è pari a 1/2, se ne deduce che la quota di pertinenza fallimentare è pari a **77.500,00 €**.

Allegati

Documentazione fotografica - Lotto 3 piano secondo "C.da Morticelli": foto da 39 a 52

Allegato 25: Rilievo dell'immobile

Allegato 26: Visura catastale e planimetria

Allegato 27: stralcio planimetria Geopoi – individuazione zona D1

Allegato 28: Quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio 2 sem. 2015

8 Cfr. le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" consultabili sul sito web all'indirizzo: www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/Istruzioni+determinazione/consistenza.pdf



6.2 LOCALE BOX SITO AL PIANO TERRA

Descrizione e Consistenza

L'unità immobiliare sita al piano terra è costituita da un locale box con doppio ingresso, uno carrabile sulla strada ed uno pedonale interno, accessibile dall'androne condominiale (allegato 29). L'accesso carrabile è un grande portone metallico a quattro ante dotato di sovrafinestra, ampio circa 3,30 m, mentre l'accesso pedonale è costituito da una porta in legno. La parete esposta a NE presenta due alte finestre che forniscono al locale l'illuminazione naturale (foto 52 e 53).

L'immobile ha una superficie di circa 45 mq e un'altezza pari a circa 4,24 m e si presenta al grezzo, con le pareti e i soffitti privi di intonaco e il calpestio privo di rivestimenti. Il vano è dotato di corrente elettrica, ma non possiede impianto a norma di legge; infatti esso è costituito da alcuni fili volanti che portano elettricità a delle lampade.

Stato Attuale

L'immobile attualmente è utilizzato quale locale di sgombero dai cxxxxxxxxxxxxxxxxx. Data l'assenza di rifiniture, nel complesso si può affermare che l'immobile possiede uno stato di manutenzione mediocre.

Dati Catastali

Il locale box è censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Santo Stefano Quisquina al foglio 29 p.la 684, sub. 7, Categoria C/6, Classe 2 ed è intestato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e che ne detengono la proprietà in regime di comunione di beni (allegato 30).

La planimetria redatta dall'ing. Ignazio Massaro Cenere risulta rispondente allo stato dei luoghi

Confini

Confina con strada, con area condominiale, con androne e con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Divisibilità in Natura

Analizzando la consistenza dell'immobile, risulta abbastanza intuitivo che esso effettivamente possa essere ripartito in due parti dalla superficie equivalente. Infatti, qualora si suddividesse in due nel senso della profondità (ovvero in direzione parallela alla strada), a ciascuno dei due



comproprietari spetterebbe un vano dalla superficie pari a circa 22 mq; tuttavia, così facendo, ognuno avrebbe diritto ad un solo accesso: o dalla strada, con la conseguente opportunità di accedervi con l'auto, o dall'androne condominiale.

Pertanto, data la consistenza dell'immobile e il posizionamento degli accessi, in effetti non si ritiene conveniente suddividerlo, la qual cosa andrebbe a scapito del valore venale dell'intera proprietà.

Valutazione

Per quanto riguarda i locali box, si segnala che non sono stati reperiti valori OMI riferiti a tale tipologia per l'intera provincia di Agrigento. Pertanto, la metodologia di stima si è basata in primis sull'analisi dei valori di mercato registrati nella provincia di Palermo: a tal proposito è stato stimato che il valore di mercato riguardante i locali box in zone periferiche ove non sono presenti particolari problemi di parcheggio⁹ è pari a circa il 25% in meno rispetto al valore di mercato delle abitazioni civili site nella stessa zona.

Successivamente si è applicato tale decremento al valore precedentemente stimato per le abitazioni civili site nel comune di Santo Stefano Quisquina, pari a circa 750 €/mq.

Dati della stima:

Localizzazione urbana: periferica

Zona D1: V. Reg. Sicil. - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Dati metrici:

Superficie lorda	ca. 50 mq
Superficie utile	ca. 46 mq
Superficie commerciale	ca. 37,50 mq

Dunque, 25% (750 €/mq * 37,50 mq) = 21.093,75 €

Da cui si ricava che il **più probabile valore di mercato** per il box sito in Santo Stefano Quisquina, Contrada Morticelli, piano terra, è pari verosimilmente a 21.093,75 €, che si arrotonda a **20.000,00 €**.

⁹ Ad esempio zone periferiche di Palermo quali D1, D4, D9, D10 ed E20, etc.

Poiché la quota di spettanza del xxxxxxxxxxxxxxxx, coinvolto nel presente procedimento, è pari a $\frac{1}{2}$ se ne deduce che la quota di pertinenza fallimentare è pari a **10.000.00 €**.

Allegati

Documentazione fotografica - Lotto 4 Box "C.da Morticelli": foto 53 e 54

Allegato 29: Rilievo dell'immobile

Allegato 30: Visura catastale e planimetria



6.3 APPARTAMENTO SOTTOTETTO SITO AL PIANO QUARTO

Descrizione e Consistenza

Il terzo immobile è sito al piano sottotetto, corrispondente al quarto piano, interno 7, salendo la scala a destra. L'unità immobiliare, censita al subalterno 22, risulta di fatto unita con altre due unità immobiliari ad essa adiacenti, identificate ai subalterni 21 e 23. L'intero appartamento è composto da: ingresso, cucina-soggiorno, due camere, due bagni e tre balconi (allegato 31). Oggetto del presente procedimento è la porzione centrale dell'immobile, di pianta rettangolare, corrispondente al sub. 22; a destra rispetto alla porta d'ingresso, si trova l'unità immobiliare corrispondente al sub 21, mentre a sinistra si trova la porzione relativa al sub 23, entrambe estranee al fallimento.

La porta d'entrata immette nell'ingresso, un ambiente di forma quadrata che distribuisce gli altri vani dell'immobile ed è l'unico vano dotato di intradosso piano, con una altezza pari a circa 2,80 m (foto 55 e 56). Una parete curva realizzata in muratura e vetrocemento scherma gli accessi ai vani retrostanti: un bagno ed una camera da letto; il bagno è ubicato a cavallo delle due unità immobiliari, cioè ricade per una porzione (pari a circa 6,40 mq) nel sub. 22 e per l'altra porzione nel sub. 23. Esso è completo di tutti i sanitari con doccia e presenta sulle pareti un rivestimento di piastrelle di colore chiaro con delle fasce decorative color terracotta; l'illuminazione e l'areazione sono garantite da una finestra tipo velux collocata a tetto (foto 57). La camera da letto ha una superficie pari a circa 16,10 mq e si apre sul prospetto Sud con un balcone (foto 58). A sinistra dell'ingresso, altre due porte conducono a due ambienti, ricadenti nel sub 23. Si tratta di una stanza attualmente utilizzata come spogliatoio-ripostiglio, illuminata da una finestra tipo velux, e di una seconda camera da letto che si apre su un balcone prospettante ad Est; da questa camera, attraverso una porta a vetro si accede ad un altro ambiente, presumibilmente un terzo servizio wc, che però non è stato possibile visionare. La porzione di immobile a destra dell'ingresso è interamente ricadente nel sub. 21, ove è organizzata la zona giorno dell'abitazione. Una porta a doppia anta scorrevole conduce alla cucina-soggiorno, illuminata grazie a una portafinestra che si apre su un balcone esposto a Ovest; nell'angolo Sud, è organizzata la cucina componibile ad L. Sulla parete di destra,



invece, una porta conduce ad un bagno-lavanderia, completo di tutti i sanitari con doccia, lavatrice e buttatoio. Le pareti sono rivestite da piastrelle di colore celeste e l'illuminazione è garantita da una finestra tipo velux. Le pareti sono intonacate e le porte sono in legno o legno e vetro, alcune a battente, altre a scomparsa; la pavimentazione è realizzata con mattoni di gres come il battiscopa. L'immobile è dotato di impianto idrico e di scarico e l'impianto elettrico è realizzato sotto traccia; l'impianto di riscaldamento è costituito da piastre radianti. L'unità immobiliare corrispondente al sub 22 possiede una superficie utile calpestabile pari a circa 48,20 mq; l'altezza massima raggiunge circa i 2,80 m, mentre l'altezza minima è pari a circa 0,95 m. Di conseguenza, solo una porzione dell'unità immobiliare si può ritenere abitabile, in quanto gli ambienti possiedono una altezza non inferiore a 2,70 m o 2,40 m nel caso di servizi igienici; da cui si deduce che la superficie abitabile è pari a circa 36 mq.

Stato Attuale

L'immobile è attualmente utilizzato come abitazione, unitamente alle adiacenti unità immobiliari, dalla fxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Si segnala a questo proposito che queste ultime, alla situazione attuale, non possiedono accessi indipendenti. Nel complesso si può affermare che l'immobile possiede un buono stato di manutenzione.

Dati Catastali

L'appartamento è censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Santo Stefano Quisquina al foglio 29 p.la 684, sub. 22, Categoria A/3, Classe 2 ed è intestato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e che ne detengono la proprietà in regime di comunione di beni (allegato 32).

La planimetria redatta dall'ing. Ignazio Massaro Cenere risulta rispondente allo stato dei luoghi

Confini

Confina con strada, con vano scala e con le due unità immobiliari identificate ai sub. 21 e 23.

Divisibilità in Natura

Data la consistenza dell'immobile e l'esiguità della sua estensione, non si ritiene possibile effettuare una idonea suddivisione corrispondente alle quote dei comproprietari.



Valutazione

Per la valutazione di questo immobile, si è adottata la medesima metodologia estimativa utilizzata in precedenza, per l'appartamento sito al piano secondo, applicando stavolta le quotazioni immobiliari relative alle abitazioni di tipo economico.

Dati della stima:

Localizzazione urbana: periferica

Zona D1: V. Reg.Sicil - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Dati metrici:

Superficie lorda	ca. 54,00 mq
Superficie non abitabile	ca. 18,00 mq
Superficie abitabile	ca. 36,00 mq
Superficie balcone	ca. 6,9 mq
Superficie commerciale	ca. 39,87 mq

Agenzia del Territorio: i valori di mercato registrati nel secondo semestre 2015 relativi alle abitazioni economiche in zona D1, vanno da un min di 400 €/mq a un max di 600 €/mq. Tali valori si riferiscono ad abitazioni che presentano uno stato conservativo normale e si applicano alle superfici commerciali (cfr. allegato 28). Si ritiene dunque congruo per l'immobile in oggetto, valutato secondo le sue caratteristiche, un valore di mercato pari a 550 €/mq. Poiché la superficie commerciale calcolata a seguito del rilievo è pari a circa 39,87 mq, se ne ricava che il **più probabile valore di mercato** per l'appartamento sito in Santo Stefano Quisquina, Contrada Morticelli, piano sottotetto, interno 7, è pari verosimilmente a 21.928,50 € che si arrotonda a **20.000,00 €**.

Poiché la quota di spettanza del sig. xxxxxxxxxxxx, coinvolto nel presente procedimento, è pari a 1/2 se ne deduce che la quota di pertinenza fallimentare è pari a **10.000,00 €**.

Allegati

Documentazione fotografica Lotto 5 Piano Sottotetto "C.da Morticelli": foto da 55 a 58

Allegato 31: Rilievo dell'immobile

Allegato 32: Visura catastale e planimetria



Confini: Strada, cortile condominiale, vano scala e proprietà corrispondente al sub 11.

Dati Catastali: Catasto fabbricati - Foglio 29 p.Ila 684, sub. 20, Categoria A/2, Classe 5

intestato ai xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Valore base d'asta: 155.000,00 €

Quota di spettanza xxxxxxxxxxxxxx: 77.500,00 €

LOTTO 4) BOX IN C.DA MORTICELLI

Descrizione: Box con doppio ingresso, sito al piano terra.

Confini: Strada, area condominiale, androne e proprietà xxxxxxx.

Dati Catastali: Catasto fabbricati - Foglio 29 p.Ila 684, sub. 7, Categoria C/6, Classe 2 intestato

ai signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Valore base d'asta: 20.000,00 €

LOTTO 5) SOTTOTETTO IN C.DA MORTICELLI

Descrizione: Locale sottotetto sito al piano quarto interno 7, salendo la scala a destra, composto da due vani e mezzo.

Confini: Strada, vano scala e le due unità immobiliari identificate ai sub. 21 e 23.

Dati Catastali: Catasto fabbricati - Foglio 29 p.Ila 684, sub. 22, Categoria A/3, Classe 2

intestato ai xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Valore base d'asta: 20.000,00 €

Tanto rassegno alla S.V. Ill.ma per le Sue determinazioni, ringraziando per la fiducia accordatami e restando a disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, 06/07/2016

il CTU

arch. Katia Razete

