Arch. Marco Santangelo
Vicolo Vaccarizzo N°4
SCIACCA

TRIBUNALE DI SCIACCA

RELAZIONE TECNICA

Fallimento N°08/2012

Curatore: Dott. C. Cracò

G.D: Dott. V. Stabile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSO

Con autorizzazione del 22.04.2021 G.D, il dott. C. Cracò quale curatore del fallimento n.08/2012 del Tribunale di Sciacca, ha incaricato lo scrivente di: *procedere all'aggiornamento della stima dei beni immobili di pertinenza fallimentare e dei relativi valori, tenendo anche conto delle relazioni già in atti, nonché procedere a verificare l'esistenza di eventuali ulteriori immobili sopravvenuti in capo alla società fallita nonché a i singoli soci* e pertanto: A, B; C; D

Accettato l'incarico in data 26.01.2022, lo scrivente ha eseguito le ispezioni Ipotecarie e catastali in capo ai soggetti superiormente identificati e considerato che i soci ed in particolare la s.ra C é nata a San Donato (AT) e che il sig. D ha risieduto anche in Piemonte, lo scrivente ha eseguito le ricerche presso le Agenzie delle Entrate – Uffici Provinciali del Territorio di: Agrigento, Asti e Torino.

Il tutto come di seguito indicato:

RICOGNIZIONE IMMOBILIARE

Ufficio del Territorio di Asti – Soggetto C

Accertate n.2 trascrizioni contro e visure catastali Negative

Ufficio del Territorio di Torino – Soggetto D

Accertate n.1 trascrizione a favore e n.1 contro e visure catastali Negative

Ufficio del Territorio di Agrigento – Soggetto D

TRASCRIZ. Favore		Dati Catastali	TRASCRIZ. Contro
Atto trascritto il 06.09.1976 ai nn. 14155/13037	Quota di 1/3 di: are 3.90 c/da Paraodore S. Stefano Quisquina c.a. 24	Fg. 14 p. 348 Fg.16 p. 438	Venduti con atto in not. Tornabene del 19.08/1983 e trasc. Il 21.01.1984 ai nn. 1741/1562 a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Atto in not. Li Pira del 27.09.1983 Trasc. il 15.10.1983 ai nn.18034/15799	Quota di 1/3 in Regime di comunione dei beni di Ha 1.02.40 sito c/da Prato-Perderici S. Stefano Quisquina	Fg.17 p. 34	
Atto in not. Tornabene del 08.09.1983 Trasc. il 18.11.1983 ai nn.19874/17429	Quota di 1/3 in Regime di comunione dei beni di Are 39.60 sito c/da Prato- S. Stefano Quisquina	Fg.17 p.90-132	
Atto in not. Tornabene del 22.04.1986 Trasc. il 20.05.1986 ai nn.7389/6322	regime di comunione legale - Appartamento al piano rialzato, oggi via Gianchino di S. stefano Quisquina -Appartamento al 2 piano, oggi via Gianchino di S. Stefano Quisquina	Fg. 14 p. 348 sub 5 Fg. 14 p. 348 sub 8	
Atto in not. Tornabene del 22.04.1987 Trasc. il 21.05.1987 ai nn.8875/7738	regime di comunione legale Locale Magazzino al piano rialzato, oggi via Gianchino di S. Stefano Quisquina	Fg. 14 p. 348 (ex sub 6) oggi sub 13	
Atto in not. A. Pizzuto del 18.03.1999 trascritto il 14.04.1999 ai nn.5928/5195	Laboratorio al piano terra di e relativa Corte di via Gioacchino Santo Stefano Quisquina	Fg.14 p. 348 (ex sub 4 e sub 1) oggi sub 11 e sub 12	
Atto in not. Tornabene del 28.02.1991 Trasc. il 26.03.1991 ai nn.6547/5913	regime di comunione legale Terreno Cda San Giorgio Sciacca	Fg.152 p. 397	Venduto con atto in not. Pelella del 14.09.1992 e tr. Il 17.09.1982 ai nn. 17550/15181 ed atto in not. Pelella del 28.12.2009 trasc. Il 08.01.2010 ai nn. 336/265
Successione apertasi il 26.09.1978 in morte di registrata ad Agrigento il 23.03.1979 al n.55 vol. 706	Quota di 2/15 Ha 1.62.90 di terreno sito in Cda Contuberna di S. Stefano Quisquina	Fg. 2 p.lle 20-21-25 (poi 76-77-78)	Atto di scioglimento comunione in not. Tornabene del 17.03.1994 Trasc. il 01.04.1994 ai nn.5560/4744
Successione apertasi il 21.06.1984 in morte di il registrata a Rivoli il 15.04.1992 al n.67 vol. 917 e trascritta il 14.01.2003 ai nn. 998/925	Quota di 1/15 Ha 1.62.90 di terreno sito in Cda Contuberna di S. Stefano Quisquina	Fg. 2 p.lle 20-21-25 (poi 76-77-78)	Atto di scioglimento comunione in not. Tornabene del 17.03.1994 Trasc. il 01.04.1994 ai nn.5560/4744
Atto in not. Tornabene del 25.02.1994 Trasc. il 08.03.1994 ai nn.4213/3574	Quota di 2/5 in regime di comunione legale di Ha 1.62.90 di terreno, oltre il diritto su fabbricato rurale di	Fg. 2 p.lle 76-78-20-21 F.R Fg.2 p.10	Atto di scioglimento comunione in not. Tornabene del 17.03.1994 Trasc. il 01.04.1994 ai nn.5560/4744

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	mq 630, siti in Cda Contuberna di S. Stefano Quisquina		
Atto di scioglimento comunione in not. Tornabene del 17.03.1994 Trasc. il 01.04.1994 ai nn.5560/4744	Quota di 2/3 [illegible] Quota di 1/3 in regime di comunione legale adottano Ha 1.08.30 di terreno oltre il diritto su fabbricato rurale di mq 630, siti in Cda Contuberna di S. Stefano Quisquina	Fg. 2 p.lle 20-21-76- F.R Fg.2 p.10	Venduto con atto in not. F. Palermo del 04.02.2005 e trascritto il 16.02.2005 ai nn.3359/2249 a

Ufficio del Territorio di Agrigento – Soggetto C

TRASCRIZ. Favore		Dati Catastali	
Atto in not. Li Pira del 27.09.1973 Trasc. il 15.10.1983 ai nn.18034/15799	Quota di 1/3 in Regime di comunione dei beni di Ha 1.02.40 sito c/da Prato-Perderici S. Stefano Quisquina	Fg.17 p. 34	
Atto in not. Tornabene del 08.09.1983 Trasc. il 18.11.1983 ai nn.19874/17429	Quota di 1/3 in Regime di comunione dei beni di Are 39.60 sito c/da Prato- S. Stefano Quisquina	Fg.17 p.lla 90 -132	
Atto in not. Tornabene del 22.04.1986 Trasc. il 20.05.1986 ai nn.7389/6322	regime di comunione legale -Appartamento al piano rialzato, oggi via Gianchino di S. Stefano Quisquina -Appartamento al 2 piano, oggi via Gianchino di S. Stefano Quisquina	Fg. 14 p. 348 sub 5 Fg. 14 p. 348 sub 8	
Atto in not. Tornabene del 22.04.1987 Trasc. il 21.05.1987 ai nn.8875/7738	regime di comunione legale Locale Magazzino al piano rialzato, oggi via Gianchino di S. Stefano Quisquina	Fg. 14 p. 348 (ex sub 6) oggi sub 13	
Atto in not. Tornabene del 28.02.1991 Trasc. il 26.03.1981 ai nn.6547/5913	regime di comunione legale Terreno Cda San Giorgio Sciacca	Fg.152 p. 397	Venduto con atto in not. Pelella del 14.09.1992 e tr. Il 17.09.1982 ai nn. 17550/15181 ed atto in not. Pelella del 28.12.2009 trasc. Il 08.01.2010 ai nn. 336/265
Atto in not. Tornabene del 25.02.1994 Trasc. il 08.03.1994 ai nn.4213/3574	Quota di 6/15 in regime di comunione legale Ha 1.62.90 di terreno, oltre il diritto su fabbricato rurale di	Fg. 2 p.lle 76-78-20-21 F.R Fg.2 p.10	Atto di scioglimento comunione in not. Tornabene del 17.03.1994 Trasc. il 01.04.1994 ai nn.5560/4744

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Atto di scioglimento comunione in not. Tornabene del 17.03.1994 Trasc. il 01.04.1994 ai nn.5560/4744	mq 630, siti in Cda Contuberna di S. Stefano Quisquina Quota di 2/3 Quota di 1/3 [illegible] in regime di comunione legale adottano Ha 1.08.30 di terreno oltre il diritto su fabbricato rurale di mq 630, siti in Cda Contuberna di S. Stefano Quisquina	Fg. 2 p.lle 20-21-76 F.R- Fg.2 p.10	Venduto con atto in not. F..Palermo del 04.02.2005 e trascritto il 16.02.2005 ai nn.3359/2249 a

Ufficio del Territorio di Agrigento – Soggetto B

TRASCRIZ. Favore		Dati Catastali	
Atto di cv. in not. PALERMO FILIPPO del 04/02/2005 Rep 12651 Trascr. il 16.02.2005 ai nn. 3359/2249	Ha 1.08.80 di terreno sito in C/da Contuberna di Santo Stefano Quisquina	Fg. 2 p.lle 20-21-76	Bene donato a .

Ufficio del Territorio di Agrigento – Soggetto A

Favore		Dati Catastali	
Atto di donazione quota sociale e Modifica sociale in not. B. Tornabene del 28.01.2009 Rep 6310 Registrato ad Agrigento il 19.02.2009 al n.1110	Ha 1.08.80 di terreno sito in C/da Contuberna di Santo Stefano Quisquina	Fg. 2 p.lle 20-21-76	Atto non Trascritto

Successivamente, lo scrivente ha eseguito le visure catastali, in capo agli stessi soggetti di cui sopra. Dalle stesse è emerso quanto segue:

In ditta a: ***Soggetto A***

- Fg. 2 P.lla 141 sub 3 A/3 classe 4 Vani
- Fg. 2 P.lla 141 sub 4 graffata al sub 5 Categoria D/8
- Fg. 2 P.lla 21 – Are 23.70 Uliveto 3°
- Fg. 2 P.lla 137 – Are 1.30 Uliveto 3°
- Fg. 2 P.lla 139 – Are 23.90 Seminativo 2°

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In ditta a: ***Soggetto D***

Fg. 14 P.lla 348 sub 11 graffato al sub 12 - C/2 classe 4 Mq 144

In ditta a:

- Fg. 14 P.lla 348 sub 5 C/1 classe 2 Mq 85
- Fg. 14 P.lla 348 sub 8 A/2 classe 2 vani 7,5
- Fg. 14 P.lla 348 sub 13 C/2 classe 7 Mq. 41

In ditta a: ***Soggetti C e D***

per la quota di 1/3 in regime di comunione

- Fg. 17 P.lla 34 – Ha 1.02.40 Seminativo 5°

In ditta a: ***Soggetto E***

per la quota di 1/3 in regime di comunione

- Fg. 17 P.lle 90-132 – Are 39.60 Seminativo 3°

In ditta a: ***Soggetto F*** + la quota indivisa

- Fg. 2 P.lla 10 - F.R + area di corte

NOTE

Relativamente ai cespiti ubicati in c/da Contuberna (Fg.2 p.lle 141/3 -141/4 -21-137-139) considerato che risultavano in ditta ***Soggetto B***, lo scrivente dopo le opportune ricerche ha accertato che i superiori cespiti con atto di: Donazione Quota Sociale e Modifica Sociale del 28/01/2009 rep. 6310 registrato ad Agrigento il 19.02.2009 al n. 1110, sono di proprietà del ***Soggetto A***. Si precisa che la copia dell'atto è stata richiesta dallo scrivente presso l'Archivio notarile di Agrigento.

Dopo quanto sopra, ha presentato la voltura catastale. La stessa registrata il 03.03.2022 prot. N. 18142. Da ciò, oggi la ditta risulta correttamente allineata in catasto, ovvero è intestata al ***SOGGETTO A.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ATTIVO DELLA MASSA FALLIMENTARE

Dall'esame degli accertamenti ipo-catastali si ha che l'attivo della massa fallimentare è così composto:

1) Opificio sito in c/da Contuberna di Santo Stefano Quisquina e relativo terreno, annotati al Catasto dei Fabbricati al fg. 2 p.lla 141 sub 3; sub 4 graffato al sub 5 ed al catasto Terreni al fg. 2 p.lle 21-137-139;

2) Negozio sito in via Gianchino di Santo Stefano Quisquina, annotato al Catasto dei Fabbricati al Fg. 14 P.lla 348 sub 5

3) Appartamento sito in via Gianchino di Santo Stefano Quisquina, annotato al Catasto dei Fabbricati al Fg. 14 P.lla 348 sub 8

4) Magazzino sito in via Gianchino di Santo Stefano Quisquina, annotato al Catasto dei Fabbricati al Fg. 14 P.lla 348 sub 13

5) Magazzino sito in via Gianchino di Santo Stefano Quisquina, annotato al Catasto dei Fabbricati al Fg. 14 P.lla 348 sub 11 graffato al sub 12

6) quota indivisa di 1/3 in regime di comunione legale dei beni di terreno sito in c/da Prato di Santo Stefano Quisquina annotato al Catasto al Fg. 17 P.lla 34-90-132

7) quota indivisa di F.R. + corte siti in c/da Contuberna di Santo Stefano Quisquina annotato al Catasto al Fg. 2 P.lla 10.

Dopo aver eseguito la ricognizione del patrimonio immobiliare della società e dei soci ha eseguito gli accertamenti urbanistici e catastali ha eseguito nelle date del 05.05.2022 e 04.10.2022 i sopralluoghi di tutti i cespiti appresati al fallimento. Il tutto come si descriverà e valuterà di seguito.

GENERALITA'

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Relativamente al cespite n.7, come detto in precedenza, si ha che lo stesso, in catasto, risulta in ditta ai signori: X-Y-Z-K. pertanto, per allineare la ditta allo stato attuale e attribuire le corrette quote di proprietà, stante la difficoltà a rintracciare gli atti di provenienza, occorrono lunghe, faticose e costose ricerche, con esito incerto. A ciò dovrebbero aggiungersi le spese di voltura.

Ciò nonostante, per accertare l'entità del bene, lo scrivente (vedasi verbale) ha eseguito il sopralluogo in sito ed ha riscontrato che trattasi di fabbricato malconcio, ad eccezione di qualche intervento tampone che è stato eseguito dai comproprietari terzi al fallimento.

Da quanto sopra, sarebbe necessario un corposo intervento di manutenzione straordinaria.

A ciò deve aggiungersi che sarebbe necessaria eseguire la variazione catastale, in quanto il detto FR dovrebbe censirsi al Catasto dei Fabbricati. Per far questo occorre anche la firma degli altri comproprietari. Per tutto quanto sopra esposto e considerato che il valore commerciale, ovvero il ricavo che si potrebbe avere da una vendita all'asta a fronte delle difficoltà superiormente esposte, a cui dovrà aggiungersi che non risulta inserito fra i beni trascritti nella massa fallimentare. Lo scrivente si rimette alle valutazioni che il curatore ed il G.E vorranno adottare per tale cespite, circa la valutazione e la vendita all'asta.

Da quanto si sono formati n.6 lotti di vendita come appresso descritti e valutati

LOTTO 1

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE "OPIFICIO"

Trattasi di Fabbricato sito in c/da Contuberna di Santo Stefano Quisquina, ubicato a circa Km.2,50 A Nord del centro storico e vi si arriva percorrendola SS.118 Corleonese-Agrigentina, in direzione Cammarata.

Lo stesso di compone lotto di terreno esteso are 63.40, sul quale insiste: corpo di fabbrica, composto da n.2 Unità Immobiliari. In particolare: attività commerciale disposta su due

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

livelli (PT-1) destinato alla vendita di prodotti alimentari e detersivi ed alloggio custode a PT. Nella restante parte del lotto vi insiste l'area di pertinenza esterna dove vi insistono: marciapiedi, parcheggio, piazzali di manovra asfaltati, aiole, centrale idrica e locale gruppo antincendio. L'accesso al lotto è consentito mediante un ampio cancello in ferro, che confina con la detta strada.

L'intero lotto appena descritto confina terreni che si appartengono alla ditta fallita. In particolare: ad Ovest con terreno di forma triangolare esteso are 25.20 ed annotato al fg. 2 p.lle 137 e p.lla 139, mentre ad Est con strada, quindi con altro terreno di Are 23.70, annotato al fg. 2 p.lla 21. Bisogna precisare che quest'ultimo terreno è attraversato dalla SS.118 e pertanto mq 200 circa non sono più in possesso de fallimento. Da quanto sopra quest'ultimo terreno risulta diviso in due, ovvero una porzione dello stesso si trova ad Ovest della SS, stante che l'altra porzione è a monte della SS.118 (lato Est). Il tutto come meglio evidenziato dalle aerofoto con mappa sovrapposta. Per quanto sopra la superiore particella 21 dovrebbe essere frazionata da parte dell'Ente Espropriante. Da quanto sopra il terreno oggetto vendita si quantifica in Are 46.90

Generalità

Trattasi di Opificio di forma rettangolare, sviluppante una superficie coperta di mq. 876,30 (34.50 x 25,40). Il corpo di fabbrica ha struttura portante del tipo prefabbricato in acciaio su fondazioni in c.a., le pareti sono in muratura, il tetto è a falde spioventi. Nel suo insieme, si compone di n.2 corpi giuntati, di cui il primo è ad una sola elevazione f.t. mentre il secondo è a n.2 elevazioni f.t.

Descrizione attività commerciale

L'attività commerciale è atta alla vendita al dettaglio dei generi alimentari, prodotti per la casa e comunque prodotti di largo consumo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La detta attività si sviluppa su n.2 piani (T-1), gli stessi collegati tramite scala ed ascensore. Quest'ultimo, all'atto del sopralluogo, non era funzionante in quanto a bisognevole di manutenzione.

In particolare, il P.T si compone di ampio locale esposizione e vendita, locali lavorazione carne, vano ascensore, locale macchine e vano scala che conduce al P.1. Detto Piano si sviluppa sul 2° corpo giuntato e si compone di n.4 vani uffici, tutti disimpegnati uno dall'altro, locale deposito, servizi (spogliatoi, docce e wc). Complessivamente i due piani sviluppano, rispettivamente, una superficie commerciale di mq. 1.131,00 (776,00 'PT' + 355,60 'P.1').

Le rifiniture sono costituite da: pavimento di tipo industriale in cemento levigato, infissi in alluminio con vetrocamera, impianti elettrici ed idrici sottotraccia, le porte interne sono in legno tamburato e con maniglioni antipanico, porte taglia fuoco del tipo REI e di sicurezza anti intrusione. Il blocco dei servizi è con pareti rivestite in ceramica.

Il P.1 risulta ammalorato in quanto forti e copiose sono tracce di umidità visibili nell'angolo sud-est e sud-ovest del PT e lati Est- nord-ovest del piano primo. Ciò causato dalle infiltrazioni d'acqua proveniente dai tetti di copertura. Per detti ammaloramenti, lo scrivente deprezzerà l'immobile del 10%, onde consentire all'aggiudicatario di provvedere a sue cure e spese al ripristino di tale criticità.

Descrizione alloggio custode

Lo stesso è ubicato nell'angolo Nord-Ovest del corpo di fabbrica è a pianta quadrata e sviluppa una superficie commerciale di mq.100 circa. All'interno sono stati ricavati: n.2 camere da letto, cucina-pranzo, lavanderia-wc e bagno. Completa la descrizione, il vano mensa che collega l'appartamento, all'attività commerciale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le rifiniture sono costituite da: pavimento in monocottura porte in legno tamburato ad eccezione della porta d'ingresso che è in ferro, infissi in alluminio preverniciato e vetro camera. I servizi sono dotati di tutti gli accessori.

Descrizione Pertinenze

Come detto in premessa, il complesso edilizio è dotato di area di pertinenza esterna dove vi insiste quanto segue:

- muri e recinzioni
- piazzali mq 2.500
- marciapiedi mq 435
- area destinata a verde mq 2.129
- vasche di accumulo acqua potabile mq 20
- locale antincendio mq 20

Tutta l'area risulta dotata di illuminazione, mentre i piazzali degli spazi di manovra e parcheggi risultano asfaltati. L'ingresso a lotto è consentito tramite un cancello scorrevole.

Situazione Urbanistica

Quanto andremo a descrivere e valutare è stato costruito in forza della concessione Edilizia prot. N.80 del 10.07.2003, quindi ha dato seguito la variante in corso d'opera giusta istanza prot. N.3474 del 23.06.2004 esaminata con parere favorevole dalla commissione edilizia con verbale n.2 del 30.07.2004 ed è stato dichiarato Agibile con autorizzazione prot. N.340 del 14.03.2007. Successivamente, in data 15.11.2017 con Prot. N.8932 è stata presentata la SCIA per la variazione della destinazione d'uso da: attività artigianale a: Attività Commerciale.

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli atti autorizzativi, si è riscontrato, sicuramente per un mero refuso, che l'agibilità è stata rilasciata per una superficie di mq 850,00 (25,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

x 34,00) come da progetto originario, stante che con la variante in corso d'opera le superfici in pianta sono state rappresentate con una superficie di mq. 876,30 (25,40 x 34,50). La bontà di quanto asserito, trova conferma: negli elaborati catastali dove la superficie dichiarata è di mq 876,00 e nel certificato di agibilità che riporta i dati catastali delle U.I fg. 2 p.lle 141 sub 1-2-3 riportano quest'ultimi dati metrici (vedasi pratica DOCFA allegata).

Situazione Catastale

L'attività commerciale è annotata all'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale del Territorio – sezione Catasto Fabbricati al fg.2 p.lla 141 sub 4 graffata alla p.lla 141 sub 5 - Rendita: Euro 10.200,00 Categoria D/8.

Si evidenzia che dallo studio della planimetria catastale di che trattasi si è riscontrato che la stessa è stata rappresenta con una scala metrica diversa, da quella dichiarata, infatti l'ufficio del Catasto ha giustapposto sulla planimetria catastale di che trattasi la seguente dicitura "Planimetria non corrispondente per errata indicazione della scala di riduzione ed omessa indicazione delle altezze".

Per quanto sopra accertato, sarebbe auspicabile prima di eseguire la vendita all'asta presentare una nuova pratica DOCFA, onde correggere gli errori evidenziati dal catasto ed il cui costo si stima in € 1.500,00 (Millecinquecento/00 Euro).

L'alloggio custode è annotato all'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale del Territorio – sezione Catasto Fabbricati al fg.2 p.lla 141 sub 3 - Rendita: Euro 201,42 Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani.

Valutazione

Per la valutazione dell'opificio è stata eseguita un'indagine di mercato mediante le quotazioni OMI. Considerato che per la zona di Santo Stefano Quisquina non esiste detta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

categoria di destinazioni d'uso, sono stati esaminati i comuni della provincia di Agrigento (Bivona - Aragona - Favara - Licata - Racalmuto) dove i prezzi unitari dei capannoni industriali hanno una forbice compresa fra €/mq 300,00 e €/mq 450,00 e pertanto in considerazione della buona fattura dell'immobile e della sua ubicazione, si è ritenuto congruo quest'ultimo prezzo unitario.

Per quanto riguarda la stima dele aree scoperte, comprensive degli accessori soprastanti, si è ritenuto congruo quantificarla il 15% del valore dell'immobile. Per la stima dell'appartamento si sono presi in esame i valori OMI 2° semestre 2021 relativo alle zone rurali, variabile da €/mq 200,00 a €/mq 300,00.

Da quanto sopra si ha:

Opificio PT + P.1 =	mq. 1.131,00 x €/mq 450,00	= € 508.950,00
Alloggio custode PT =	mq. 100,00 x €/mq 300,00	= € 30.000,00
Aree scoperte	€ 508.950,00 x 0,15	= € 76.342,50
Centrale idrica ed antincendio	valore a corpo	= € 15.000,00
	Totale	€ 630.292,50

Per verificar la bontà della superiore stima si sono rivalutate le rendite catastali attribuite in data 26.03.2019 dall'Ufficio tecnico catastale e pertanto:

Opificio	Rendita rivalutata = € 10.200,00 x 65	= € 663.000,00
Appartamento	Rendita rivalutata = € 201,42 x 126	= € 25.378,92
	Totale	€ 688.378,92

Dalla media dei due valori di stima si ha:

€ (630.292,50 + 688.378,92) / 2 = € 659.335,71

Considerati le spese per la regolarizzazione catastale, al valore trovato si detrarranno € 1.500,00 e pertanto € 659.335,71 – 1.500,00 = € 657.835.71

Ed ancora, al valore trovato dovrà aggiungersi quello del terreno agricolo, esteso Are 47.90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per la stima del detto valore si è ricorsi alle ultime quotazioni VAM della Provincia di Agrigento dell'agenzia del Territorio, Annualità 2018, di cui alla regione agraria N.1 – dove per la coltura seminativo si ha un valore €/Ha 4.428,00,

quindi:

€/Ha 4.428,00 x 0.47.90 = € 2.121,02. Valore che si incrementa del 50 % circa, visto che confina con l'opificio e pertanto € 3.181,50 (arrotondato)

Da quanto sopra si stima l'Opificio e l'area edificabile € 661.017,21 = (657.835,71 + 3.181,50).

LOTTI 2-3-4-5 *via Giacchino* **-** *via Ferraro*

GENERALITA'.

Le Unità Immobiliari che andremo a descrivere e valutare fanno parte di un fabbricato, a n.5 elevazioni fuori terra oltre n.1 piano sottostrada, sito ad angolo della via Giacchino e via Ferraro di Santo Stefano Quisquina. Il detto fabbricato è dotato di aree di pertinenze comuni e di corti esclusive e pertanto diversi sono gli accessi alle varie U.I., per come meglio si descriverà in avanti. Il lotto di terreno risulta recintato in parte con muretto in conci di tuto e ringhiera in ferro soprastante ed ancora: con cancellate in ferro e/o con muro.

Strutturalmente è stato realizzato con pilastri e travi in c.a., le tamponature sono in conci di tufo e/o in forati in laterizio, solai in latero-cemento, mentre i corpi aggettanti sono in calcestruzzo armato. Il prospetto è rifinito a tinte chiare.

Descrizione lotto 2 Fg. 14 p.lla 348 sub 11 graffato alla p.lla 348 sub 12

Trattasi di magazzino sito a Piano Seminterrato avente accesso tramite la corte esclusiva che si diparte dalla via Giacchino fino ad arrivare all'ingresso carrabile, quindi prosegue

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per tutto il lato sud del fabbricato. Detta unità immobiliare si compone di n.2 vani oltre un wc ricavato nel sottoscala. La stessa è dotata di n.2 accessi, carrabile e pedonale. Quest'ultima avviene tramite il pianerottolo di accesso sito in via Ferraro, collegato al piano sottostante mediante la scala condominiale. Le rifiniture sono costituite da pavimento in cemento e scaglie, pareti intonacate e pitturate, porte in legno tamburato, porte esterne in ferro, impianto elettrico ed idrico sottotraccia.

Complessivamente sviluppa una superficie commerciale di mq. 175 che è comprensiva della superficie omogeneizzata della corte esclusiva, il cui pavimento è in marmette di cemento tipo cervello.

Detta Unità immobiliare, come tutto il fabbricato, è stata costruita abusivamente in data precedente all'anno 1983 e pertanto è stata presentata istanza di condono edilizio in sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot.n.2234 del 22.04.1986 progressivo 0534888900/1

Si precisa che l'istanza di sanatoria è stata presentata con il Mod 47/85/D e pertanto con la destinazione d'uso: attività artigianale. Visto che le rate di oblazione risultano pagate in parte e considerata la normativa di riferimento si stimano ancora da versare € 2.000,00 per oblazione ed € 2.000,00 come oneri concessori, oltre ai diritti di istruttoria e marche da bollo. Il tutto per un importo stimato di € 5.000,00, oltre le spese tecniche

Descrizione lotto 3

Fg. 14 p.lla 348 sub 13

E' un locale deposito al piano terra ed ha accesso dalla via Ferraro n.113. Lo stesso si compone di unico vano ed è dotato di wc.

Utilizzato come camera da letto matrimoniale, risulta pavimentato con marmette di cemento e scaglia, ad eccezione del wc che è in ceramica. Le pareti risultano intonacate e pitturate, impianto elettrico ed idrico sotto traccia. Gli infissi sono con telai in alluminio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

anodizzato ed avvolgibili in plastica. Lo stesso sviluppa una superficie commerciale di mq.49,00. Detta Unità immobiliare, come tutto il fabbricato è stata costruita abusivamente in data precedente all'anno 1983 e pertanto è stata presentata istanza di condono edilizio in sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot.n.2234 del 22.04.1986 progressivo 0534888900/2.

Visto che le rate di oblazione risultano pagate in parte e considerata la normativa di riferimento si stimano ancora da versare € 1.000,00 per oblazione ed € 500,00 come oneri concessori, oltre ai diritti di istruttoria e marche da bollo. Il tutto per un importo stimato di € 2.000,00, oltre le spese tecniche.

Descrizione lotto 4

Fg. 14 p.lla 348 sub 5

Il locale è ubicato al piano terra e vi si accede tramite una passerella in ferro che si diparte dal marciapiede di via Giacchino. Un altro accesso è consentito dall'ingresso principale di via Ferraro. Attualmente vi si esercita l'attività commerciale e si compone di vano esposizione e vendita, ufficio e wc. Il tutto per una superficie commerciale di mq 102,00. Le finiture sono costituite da pavimento in cemento con scaglie di marmo, infissi in alluminio anodizzato preverniciato, porte in legno, ad eccezione di quella di ingresso del vano scala che è in ferro. Detta Unità immobiliare, come tutto il fabbricato è stata costruita abusivamente in data precedente all'anno 1983 e pertanto è stata presentata istanza di condono edilizio in sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot.n.2234 del 22.04.1986 progressivo 0534888900/3.

Dallo studio della documentazione presentata a corredo dell'istanza di Sanatoria Edilizia si è riscontrato che la veranda, oggi è stata chiusa così da allargare l'ufficio ed inoltre nel Mod 47/85-D si è denunciato un abuso di mq. 145 a fronte di una superficie SR di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mq.108,00 circa. Se dovesse conteggiarsi la ex veranda come SNR si sarebbe dovuto quantificate un abuso di mq. 104,80. Per quanto sopra, si ritiene che detta criticità possa sanarsi in fase di istruttoria della pratica edile, ancora in corso e pertanto con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Si precisa che l'istanza di sanatoria è stata presentata per la destinazione d'uso come attività artigianale e visto che viene utilizzato come negozio, l'aggiudicatario avrà l'incombenza di eseguire il cambio di destinazione d'uso, successivamente al ritiro della concessione edilizia in sanatoria e visto che le rate di oblazione risultano pagate in parte, considerata la normativa di riferimento, si stimano a saldo di quanto ancora dovuto: € 1.000,00 per oblazione ed € 1.000,00 come oneri concessori, oltre ai diritti di istruttoria e marche da bollo. Il tutto per un importo stimato di € 3.000,00, oltre le spese tecniche.

L'immobile è nella Classe Energetica **G** con un EPgl,nren di 357.1050 kWh/mq anno

Descrizione lotto 5

Fg. 14 p.lla 348 sub 8

L'appartamento, ubicato al piano secondo, ha accesso dalla via Ferraro n.113 e si compone di: salone-soggiorno, studio, cucina, n.2 camere da letto, bagno ripostigli e disimpegni. Completano la descrizione n.5 balconi e n.1 veranda. Il tutto per una superficie commerciale di mq 173. Le rifiniture sono di buona fattura e sono costituite da: pavimento in ceramica, ad eccezione del salone-soggiorno che è in marmo, infissi in alluminio anodizzato e vetro camera a cui si aggiungano gli avvolgibili in plastica. Pareti intonacate e gessate, porte in legno tamburato. Impianto elettrico ed idrico sottotraccia e di riscaldamento. Quest'ultimo alimentato da una caldaia autonoma a metano.

Detta Unità immobiliare, come tutto il fabbricato è stata costruita abusivamente in data precedente all'anno 1983 e pertanto è stata presentata istanza di condono edilizio in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot.n.2231 del 22.04.1986 progressivo 0523299009. Visto che risultano pagate n.2 rate di oblazione, pari a £ 794,25 a fronte di £ 1.191.200 e considerata la normativa di riferimento si stimano ancora da versare € 1.500,00 per oblazione ed € 750,00 come oneri concessori, oltre ai diritti di istruttoria e marche da bollo. Il tutto per un importo stimato di € 3.250,00, oltre le spese tecniche.

VALUTAZIONE

Coerentemente all'incarico ricevuto, lo scrivente ha dapprima determinato ed analizzato tutti i dati tecnico-urbanistici del bene oggetto di esecuzione, ha verificato la relativa rispondenza, la provenienza ventennale e la eventuale esistenza di elementi pregiudizievoli.

Dopo l'esame dei suddetti dati, per la valutazione del detto bene, lo stesso ha eseguito la stima di tipo sintetico-comparativa e pertanto per individuare i prezzi medi unitari attuali ha consultato: l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Dello stesso si sono esaminati i valori riferiti al II° Semestre 2021 e nel caso specifico: la fascia distinta con codice di zona'D1' dove i prezzi unitari sono i seguenti:

Abitazioni civili da €/mq 400,00 ad € /mq 580,00.

Magazzini da €/mq 200,00 ad € /mq 300,00

Negozi da €/mq 550,00 ad € /mq 850,00

Considerato che detti prezzi unitari si riferiscono ad Unità Immobiliari in normali condizioni d'uso e considerato che gli stessi sono in buono stato d'uso lo scrivente per ogni lotto ha fatto le proprie considerazioni e pertanto li ha omogeneizzati, ognuno, al caso in esame.

Da quanto sopra si ha:

<u>Lotto 2 Locale a P. Seminterrato</u>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel caso in specie si ha che per l'immobile si è chiesto la concessione edilizia per laboratorio artigianale, così infatti era l'U.I che era annotata al sub 4. Successivamente variata nella destinazione d'uso magazzino. Per quanto sopra considerate le potenzialità urbanistiche si ritiene congruo assumere il prezzo medio derivante dal prezzo unitario Max dei magazzini €/mq 300,00 ed il prezzo Min dei negozi € /mq 550,00

e pertanto: (300,00 +550,00) /2 = €/mq 425,00

Mq 175,00 €/mq 425,00 = € 74.3750,00 -€ 5.000,00 (spese sanatoria) **€ 69.375,00**

Lotto 3 Locale a P.T

Per detto locale valgono le stesse considerazioni fatte per il lotto precedente, ma considerato che l'immobile è ubicato al P.T. si è ritenuto congruo aumentare del 10% il prezzo unitario del precedente lotto e pertanto €/mq 425,00 x 1,10= € 467,50

quindi:

Mq 49,00 €/mq 465,00 = € 22.785,00 - € 2.000,00 (spese sanatoria) **€ 20.785,00**

Lotto 4 Locale a P.T

Per lo stesso si è assunto il prezzo medio fornito dai valori OMI

Mq 104,80 €/mq 700,00 = 73.360,00 -€ 3.000,00 (spese sanatoria) **€ 70.360,00**

Lotto 5 Appartamento a P.2

Considerato che l'appartamento è in condizioni ottime ed inoltre risulta rifinito con materiali di buona fattura, per lo stesso si è tenuto conto del valore massimo.

Mq 173,00 €/mq 580,00 = € 100.340,00 -€ 3.250,00 (spese sanatoria) **€ 97.090,00**

LOTTO 6

Detto lotto si compone di n.3 spezzoni di terra siti in c/da Prato di Santo Stefano Quisquina ed in particolare: della quota indivisa di 1/3 di Ha 1.02.40 annotato in catasto al fg.17 p.lle 34, oltre alla quota indivisa di 1/3 di are 39.60 annotate in catasto al fg.17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

p.lle 90 e 132. Si precisa che le ultime n.2 particelle catastali risultano in ditta al dante causa pertanto sarebbe opportuno allineare la ditta, prima di procedere alla trascrizione del futuro decreto di trasferimento.

I detti spezzoni di terra sono ubicati a circa km 10 a Nord-Est del centro abitato e vi si arriva percorrendo la SS.118, quindi la S.P.26.

La p.lla 90 confina a Sud con la strada Provinciale 26, ha forma ad L ed un andamento decrescente in direzione Nord attualmente è incolta e si addata alla coltura del seminativo. La p.lla 132 è una striscia di terreno di forma triangolare ed è di tipo calcareo e vista la sua compattezza non si presta ad essere coltivato. Infine la p.lla 34 ha forma di una poligonale regolare è presenta le medesime caratteristiche del terreno annotato alla p.lla 90.

Valutazione

Per la stima del detto valore si è fatto ricorso alle ultime quotazioni VAM della Provincia di Agrigento dell'Agenzia del Territorio, Annualità 2018, di cui alla regione agraria N.1 dove per la coltura seminativo si ha un valore €/Ha 4.428,00. La particella 132 è una tara improduttiva e considerata la sua estensione si valuterà a corpo.

Quindi avremo:

Seminativo	€/Ha 4.428,00 x 1.39.40 / 3 =	€ 2.057,55
Tara improduttiva		€ 50,00
	Totale	€ 2.107,55

Di seguito si riportano i lotti con i valori di stima e quelli proposti, quest'ultimi decrementati del 10% circa, ad eccezione del lotto n.1 dove si propone una ulteriore riduzione del 10% per le opere di manutenzione straordinaria, dovute alle: infiltrazione d'acqua dei tetti e la messa a regime degli impianti tecnologici. Quanto sopra si ritiene

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

necessario in considerazione della grave crisi di mercato, aggravata dalla pandemia. Il tutto come di seguito riporato:

RIEPILOGO LOTTI

LOTTO 1

Fabbricato a n.2 elevazioni f.t. sito in c/da Contuberna di Santo Stefano Quisquina destinato alla vendita di prodotti alimentari e detersivi, oltre alloggio custode a PT ed area di pertinenza esterna dove vi insistono: marciapiedi, parcheggio, piazzali di manovra aiole, vasca di accumulo idrica e locale gruppo antincendio. Completano il lotto n.3 spezzoni di terreno estesi catastalmente are 48.90.

Il tutto annotato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento – Sezione Catasto dei Fabbricati al fg. 2 p.lla 141 sub 3 - p.lla 141 sub 4 graffata al sub 5 e Catasto Terreni al fg. 2 p.lle 21 - 137 – 139.

PREZZO DI STIMA	**€**	**661.017,21**
PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO	**€**	**528.800,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

Locale sito piano seminterrato di via Giacchino di Santo Stefano Quisquina composto di: di n.2 vani oltre un wc ricavato nel sottoscala per una superficie coperta di mq. 144. La stessa è dotata di n.2 accessi, carrabile e pedonale.

Lo stesso è annotato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento – Sezione Catasto dei Fabbricati al fg. 14 p.lla 348 sub 11 graffato alla p.lla 348 sub 12.

Per le urbanistiche riscontrate, l'aggiudicatario avrà l'onere di eseguire la loro regolarizzazione. In particolare dovrà definire la pratica di sanatoria in corso, a suo onere e spese

PREZZO DI STIMA	**€**	**69.375,00**
PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO	**€**	**62.450,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3

Locale sito piano terra di via Ferraro n.113 di Santo Stefano Quisquina composto di unico vano ed è dotato di wc. Il tutto per una superficie catastale di mq. 49.

Lo stesso è annotato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento – Sezione Catasto dei Fabbricati al fg. 14 p.lla 348 sub 13

Per le urbanistiche riscontrate, l'aggiudicatario avrà l'onere di eseguire la loro regolarizzazione. In particolare dovrà definire la pratica di sanatoria in corso, a suo onere e spese

PREZZO DI STIMA	**€**	**20.785,00**
PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO	**€**	**18.700,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 4

Locale sito piano terra di via Giacchino n.113 di Santo Stefano Quisquina composto di vano esposizione e vendita, ufficio e wc. Il tutto per una superficie catastale di mq 102,00.

Lo stesso è annotato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento – Sezione Catasto dei Fabbricati al fg. 14 p.lla 348 sub 5

Per le urbanistiche riscontrate, l'aggiudicatario avrà l'onere di eseguire la loro regolarizzazione. In particolare dovrà definire la pratica di sanatoria in corso, a suo onere e spese

PREZZO DI STIMA	**€**	**70.360,00**
PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO	**€**	**63.300,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 5

Appartamento sito al piano secondo di via Ferraro n.113 di Santo Stefano Quisquina composto di di: salone-soggiorno, studio, cucina, n.2 camere da letto, bagno ripostigli e disimpegni. Completa la descrizione n.5 balconi e n.1 veranda. Il tutto per una superficie catastale di mq 173 Lo stesso è annotato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento – Sezione Catasto dei Fabbricati al fg. 14 p.lla 348 sub 8

Per le urbanistiche riscontrate, l'aggiudicatario avrà l'onere di eseguire la loro regolarizzazione. In particolare dovrà definire la pratica di sanatoria in corso, a suo onere e spese

PREZZO DI STIMA **€ 97.090,00**
PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO **€ 87.400,00**

Via Ferraro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 6

Quota indivisa di 1/3 di Ha 1.42.00 di terreno di Santo Stefano Quisquina composto da n.3 spezzoni di terra siti in c/da Prato di Santo Stefano Quisquina

Lo stesso è annotato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento – Sezione Catasto Terreni al fg.17 p.lle 34 – 90 - 132

PREZZO DI STIMA	**€**	**2.107,55**
PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO	**€**	**1.900,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009