

TRIBUNALE DI SIENA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO 7/2015:

Arte Lavori in Corso in liquidazione s.r.l.

GIUDICE DELEGATO:

DOTT.SSA MARIANNA SERRAO

CURATORE FALLIMENTARE:

DOTT.SSA FRANCA CARTA



RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA E
VALUTATIVA IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI
POLLINA (PA)

TRIBUNALE DI SIENA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO 7/2015: Arte Lavori in Corso in liquidazione s.r.l.

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Marianna Serrao

CURATORE FALLIMENTARE: Dott.ssa Franca Carta

PREMESSA

Il curatore fallimentare nella persona della dott.ssa Franca Carta nominava il sottoscritto Geom. Sandro Agnello nato a Cefalù (PA) il 25/04/1979, con studio in Via Libertà, 98 della frazione Finale nel Comune di Pollina (PA) ed iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Palermo al n° 4199, perito estimatore per la valutazione di tutto il compendio immobiliare intestato alla società Arte Lavori in Corso s.r.l. in liquidazione.

Al perito veniva disposto che, in riferimento ai beni immobili, doveva provvedere a:

a) determinare la valutazione complessiva di ciascun cespite, ovvero

- Immobile sito in Pollina (PA) CT. Marina, 12 censito al foglio 3 particella 53 sub. 6 cat. A/4 di classe 3 – 3 vani – rendita catastale € 24,79
- Immobile sito in Pollina (PA) Contrada Lappi piano T censito al foglio 12 particella 371 sub. 3 cat. F/3
- Immobile sito in Pollina (PA) Contrada Lappi piano T censito al foglio 12 particella 371 sub. 7 cat. F/3
- Immobile sito in Pollina (PA) Contrada Lappi piano 1 censito al foglio 12 particella 371 sub. 4 cat. F/3
- Immobile sito in Pollina (PA) Contrada Lappi piano 1 censito al foglio 12 particella 371 sub. 8 cat. F/3
- Immobile sito in Pollina (PA) Contrada Lappi piano 2 censito al foglio 12 particella 371 sub. 5 cat. F/3
- Immobile sito in Pollina (PA) Contrada Lappi piano 2 censito al foglio 12 particella 371 sub. 9 cat. F/3
- Immobile sito in Pollina (PA) Lungomare Marco Polo snc, piano S1 censito al foglio 3 particella 1194 sub. 15 cat. C/6 di classe 2 – 12 mq – rendita catastale € 3,84

- Immobile sito in Pollina (PA) Lungomare Marco Polo snc, piano S1 censito al foglio 3 particella 1194 sub. 16 cat. C/6 di classe 2 – 9 mq – rendita catastale € 2,88

- Immobile sito in Pollina (PA) Via Giuseppe Giusti snc, piano T interno SX censito al foglio 3 particella 1194 sub. 5 cat. A/2 di classe 2 – 3,5 vani – rendita catastale € 244,03

- Immobile sito in Pollina (PA) Via Giuseppe Giusti snc, piano 1 interno SX censito al foglio 3 particella 1194 sub. 33 cat. A/2 di classe 2 – 3,5 vani – rendita catastale € 244,03

indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun cespite, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq. e del valore totale, considerando lo stato di conservazione dello stesso e (come opponibili alla procedura) i soli contratti di locazione, evidenziando altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso (libero, occupato, in locazione), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, indicando l'abbattimento forfettario per la differenza di oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché sui valori catastali e per la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, costi da sostenersi per la bonifica e per la eliminazione di rifiuti, anche tossici e per l'eliminazione di opere abusive e spese amministrative e per altri oneri e pesi;

la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto valutato, siano indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini estensione e dati catastali, limitati: per i terreni alla partita al foglio alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita al foglio alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno. Con la relazione, l'esperto presenti anche - sia in formato cartacea sia in supporto informatico - la sintesi descrittiva per ciascun lotto che avrà individuato per la successiva vendita i cui estremi saranno posti a base della pubblicità;

b) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, privilegi, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarativa di fallimento), gravanti sui beni;

c) accerti lo stato di possesso di ogni bene, se trattasi di beni abitati o liberi, se su di essi siano esercitati diritti personali di godimento opponibili al terzo acquirente ai sensi dell'art. 2923 c.c.;

- d) verifichi la continuità catastale ed i titoli abilitativi (concessioni edilizie);
- e) dica se è possibile vendere i beni immobili in uno o più lotti;
- f) predisponga, ove mancante, la certificazione energetica (APE);
- g) alleggi sempre alla/e relazione/i, documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio fallimentare, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).
- h) produca visura ipotecaria relativa all'attuale situazione degli immobili (iscrizioni e trascrizioni relative ad essi effettuate nel ventennio);
- i) provveda a produrre copia dell'atto di provenienza del bene immobile;
- j) verifichi la regolarità catastale e urbanistica dei fabbricati.

La documentazione e le informazioni sono state raccolte presso:

- Ufficio Tecnico del Comune di Pollina (PA);
- Attraverso sopralluoghi sulle proprietà oggetto di stima;
- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio;
- Indagini sui prezzi correnti degli immobili di pari tipologia nella località specifica.

Gli immobili di proprietà del fallimento sono ubicati tutti nel territorio di Pollina, Comune di circa 3000 abitanti della Città Metropolitana di Palermo, facente parte del Parco delle Madonie. Il comune di Pollina comprende i centri abitati di Pollina (altitudine 730 m s.l.m.) e della frazione Finale (altitudine 5 m s.l.m.), che si affaccia sul Mar Tirreno, distanti tra loro 11 km percorrendo la S.P. 25. Lo sviluppo turistico della zona cominciò negli anni '70 del Novecento, quando fu costruito a Pollina, sulle linee del teatro greco, un teatro all'aperto ricavato da una roccia dolomitica, denominato "Pietrarosa". La maggioranza della popolazione residente nel comune di Pollina è situata a Finale, che da piccola stazione di

passaggio, abitata da poche centinaia di persone, si è estesa negli ultimi 50 anni; il suo centro abitato, quindi, presenta un assetto urbano pianeggiante di nuova edificazione. Oggi Finale conta poco più di duemila abitanti; questo numero, però, aumenta considerevolmente durante la stagione estiva, poichè molti villeggianti vi si stabiliscono per via della singolare posizione geografica che consente di fruire contemporaneamente del mare e della montagna. Nel periodo estivo, le spiagge come quella di “Torre Conca”, “Costa Turchina” e “Santa Maria” sono molto visitate. A metà tra Pollina e Finale c'è la località “Serra Daino”, area attrezzata e protetta dal Parco delle Madonie. I centri più importanti limitrofi a Finale sono Cefalù (13 Km) e Castelbuono (19 Km), mentre Palermo dista circa 80 Km.

Trasporti e vie di comunicazione

Strade ed Autostrade: Finale è attraversato dalla S.S. 113 Settentrionale Sicula che collega Messina a Palermo; l'autostrada più vicina è la A20 Messina - Palermo, accessibile tramite lo svincolo Pollina - Castelbuono che dista dal centro abitato 7 km in direzione Palermo e dallo svincolo Tusa che dista 6 km in direzione Messina.

Linee Ferroviarie: la stazione Pollina - S.Mauro C.de, si trova lungo la linea ferroviaria Dorsale Tirrenica che collega Palermo e Messina, dista dal centro di Finale 2 Km.

Autolinee: Finale è collegata tramite autobus di linea con Palermo, Cefalù e Pollina.

Aeroporto: quello più vicino è il “Falcone – Borsellino” di Palermo, che dista 115 Km.

Il compendio immobiliare oggetto della presente è distribuito su più siti, quindi per comodità di identificazione dei fabbricati vengono suddivisi in tre sezioni denominate:

Sezione A per l'immobile sito nella fraz. Finale in C.le Carrettieri, 12 (ex CT. Marina, 12).

Sezione B per gli immobili siti in Contrada Lappi.

Sezione C per gli immobili siti nella fraz. Finale tra la Via G. Giusti e L.re Marco Polo.

Geom. Sandro Agnello –



Pollina (PA) –sandro.agnello@geopec.it

SEZIONE A

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI POLLINA IN CORTILE CARRETTIERI, 12 DELLA FRAZIONE FINALE (ex CT. MARINA, 12)

Identificazione dei dati catastali e dei confini

Attualmente censito al Catasto Fabbricati al *Foglio 3 – Particella 53 – Subalterno 6*, piano T-1, categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita € 24,79.

Confini:

Nord – altra proprietà (foglio 3, particella 53, subalterno 5) e Cortile Carrettieri

Sud – altra proprietà (foglio 3, particella 53, subalterno 2 e 18)

Est – altra proprietà (foglio 3, particella 53, subalterno 7 e 9)

Ovest – altra proprietà (foglio 3, particella 53, subalterno 5)

Descrizione dell'immobile

Trattasi di fabbricato ad uso abitativo di antica fattura a due elevazioni fuori terra, sito nella frazione Finale del Comune di Pollina in Cortile Carrettieri, 12, da cui ha accesso diretto, si trova in zona centrale, adiacente il Lungomare e la zona della “Torre”, punto di passeggio e ritrovo di Finale. La struttura, realizzata in aderenza agli altri fabbricati limitrofi, è in muratura portante costituita prevalentemente da pietra, i solai sono composti da travi in legno con sovrastante piccola orditura costituita da tavolato, ad eccezione del solaio della cantina che ha piccola orditura costituita da canne, quello di copertura è ad unica falda inclinata ricoperto da un manto di coppi siciliani. L'immobile ad oggi non è abitabile in quanto deve essere completamente ristrutturato con esecuzione di rinforzo strutturale, rifacimento completo dei solai, dei serramenti, degli impianti e delle opere di rifinitura. La

situazione attuale è quella di un fabbricato da più tempo disabitato, sorto secondo logiche organizzative ed insediative ormai superate e, quindi, anche sotto questo profilo, occorrerà modificare sia la destinazione d'uso di alcuni vani, sia la suddivisione degli spazi interni in modo da rendere più razionale l'uso del bene.

Ambienti esterni - Le pareti esterne sono intonacate e presentano in varie parti distacco dello stesso. Tutte le finestre e le porte finestre presentano infissi in legno dotati di scuri, completamente in stato di degrado, con relativa soglia in marmo. La porta d'ingresso è anch'essa in legno.

Ambienti interni - L'immobile è composto da un locale cantina o immagazzinamento di derrate, cucina e w.c. a piano terra e due vani a primo piano, collegati da una scala rivestita in marmo. Gli ambienti risultano insufficientemente illuminati. I pavimenti sono in parte con mattoni in cotto di antica fattura ed in parte con marmette pressate di cemento; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le porte interne e le relative cornici sono in legno con riquadri a vetro. Il piccolo servizio igienico è dotato solo di water e lavabo, e ha un impianto idrico con tubazione a vista allacciato alla rete idrica comunale; la fognatura è raccordata alla rete pubblica. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico di vecchia fattura con cavi a vista.

Viene di seguito indicato il calcolo della superficie commerciale, considerando la superficie coperta comprensiva del 100% dei muri perimetrali esterni e del 50% dei muri di confine con altre unità.

CONSISTENZE	Foglio	Part.	Sub.	Sup. Lorda	Coeff. Conguaglio	Sup. Commerciale
superfici locali principali	3	53	6	78,03 mq.	1,00	78,03 mq.
e accessori diretti						
cantina comunicante				33,44 mq.	0,50	16,72 mq.
					Totale	94,75 mq.

Vincoli ed oneri giuridici

A seguito di ispezione ipotecaria telematica eseguita in data 25/03/2016 n. T99072 risultano le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE del 24/06/1995:** Registro Particolare 17512 Registro Generale 23316

Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 7/258 del 19/04/1995

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- **TRASCRIZIONE del 20/06/2007:** Registro Particolare 30522 Registro Generale 47498

Pubblico Ufficiale ANASTASI EMILIA Repertorio 54877/20768 del 21/05/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- **ISCRIZIONE del 29/06/2010:** Registro Particolare 7952 Registro Generale 37852

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIENA - SEZ. DISTACCATA DI POGGIBONSI

Repertorio 165 del 11/06/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- **ISCRIZIONE del 12/06/2013:** Registro Particolare 2220 Registro Generale 28039

Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 140/10413 del 03/06/2013

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

- **TRASCRIZIONE del 11/12/2015:** Registro Particolare 37921 Registro Generale 52314

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 7/2015 del 06/02/2015

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Titolarità e stato di possesso dell'immobile

A seguito di visura catastale in data 07/04/2016 n. T223472 l'immobile risulta di piena proprietà della A.L.I.C. S.R.L. con sede in Montalcino (SI), codice fiscale 01137630529,

pervenuto per atto di compravendita dai signori Sarrica Mauro, Sarrica Concetta e Sarrica Giuseppe; Notaio Anastasi Emilia; Atto pubblico del 21/05/2007 Repertorio n. 54877.

L'immobile risulta essere libero.

Regolarità catastale ed urbanistica

La planimetria catastale relativa all'immobile censito al foglio 3 particella 53 sub. 6 risulta non abbinata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio, e la consistenza non risulta corrispondente allo stato attuale dell'immobile che presenta una consistenza di 3,5 vani.

L'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004, istituito con D.A. n. 2272 del 17/05/1989.

L'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo sismico ai sensi del Decreto Interministeriale 26/09/1968 pubblicato nella G.U.R.I. n. 263 del 15/10/1968.

Il fabbricato ricade in zona "B2" del vigente P.R.G. del Comune di Pollina, l'epoca realizzativa è sicuramente antecedente il 1934, data dell'entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio del Comune di Pollina, per cui non esistono, legittimamente, titoli abilitativi riferiti all'immobile che, per quanto sopra esposto, è in condizione di regolarità edilizia. Non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti elettrici ed idrici, poichè di antica realizzazione e ad oggi non funzionanti.

L'edificio è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

In conclusione, ai fini del perfezionamento degli atti di compravendita si rende necessario completare la documentazione tecnica inerente l'immobile stimato con una variazione catastale per la corretta indicazione della consistenza e la redazione del relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Geom. Sandro Agnello -



Pollina (PA) –sandro.agnello@geopec.it

Valutazione dell'immobile (SEZIONE A)

Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile, valutato il suo stato di conservazione (immobile diroccato che necessita di lavori di ristrutturazione e consolidamento), è riferito ad un valore di posizione della volumetria esistente in previsione di una sfruttabilità del bene, cioè a quegli elementi influenti ai fini della determinazione del valore, ma scarsamente influenti sotto il profilo della vetustà e dell'obsolescenza tecnico-funzionale; l'attenzione, in sostanza, deve essere posta sullo sfruttamento edificatorio, che rappresenta l'intensità in base alla quale è stata utilizzata la superficie urbanizzata ottenuta considerando il volume edificato e la superficie del lotto; in considerazione di detti elementi, e dell'ultima transazione che ha riguardato l'immobile (Atto di compravendita del 21/05/2007), il quale si trovava nelle medesime condizioni di conservazione, che quindi ha generato un valore di mercato, ci si può attestare su un valore unitario indicativo di Euro/mq 530,00.

VALORE LOTTO 1

Descrizione: *Fabbricato da ristrutturare sito a Pollina, fraz. Finale, Cortile Carrettieri, 12*

	Sup. Commerciale (mq)	x	Valore al mq.=	=	Valore totale
Appartamento	94,75 mq.	x	€ 530,00	=	€ 50.217,50

Il valore dell'intero Lotto è quindi di € 50.217,50 (*diconsi eurocinquantamiladuecentodiciassette/50*)-.

Adeguamenti e correzioni della stima

Tenuto conto del risultato ottenuto dalla stima suddetta, e di quant'altro possa in ogni modo influire sul giudizio di stima, si decurta dal valore così come sopra calcolato la percentuale del 10% quale abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi

occulti, nonché per costi da sostenersi per la bonifica e per la eliminazione di rifiuti, anche tossici, per spese amministrative, ed infine, la consolidata consapevolezza liquidatoria che evidenzia marcate flessioni economiche dei beni alienati per mezzo di procedure coattive (giudiziarie/fallimentari) rispetto a beni compravenduti nel libero mercato.

Pertanto otterremo la seguente determinazione finale:

€ 50.217,50 – € 5.021,75 = € 45.195,75

In relazione a tutti gli elementi caratteristici sopra specificati si può attribuire un valore per la piena proprietà del **LOTTO 1** arrotondato per difetto di **€ 45.000,00** (*diconsi euro quarantacinquemila/00*).

SEZIONE B

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI POLLINA IN CONTRADA LAPPI

Trattasi di una palazzina sita nel Comune di Pollina in contrada Lappi con sei appartamenti di nuova costruzione. La palazzina si trova su un lotto di terreno di mq. 2.505, di cui la parte non edificata di mq. 2.403 costituisce corte pertinenziale comune ai sei immobili. Il lotto si trova al Km 5,7 della S.P. 25 che collega la S.S. 113 al centro abitato di Pollina, ad un'altitudine di 385 m s.l.m. e distante circa 6 Km da Finale e circa 5 Km da Pollina, adiacente ad una zona boschiva protetta dal Parco delle Madonie denominata "Serra Daino" ove è presente anche un'area attrezzata. Il fabbricato, grazie alla sua posizione su un versante di "Cozzo Serra Daino", a monte è circondato da una fitta vegetazione boschiva, mentre a valle gode di una piacevole ed ampia vista panoramica che dilaga su parte della costa tirrenica e sul versante (caratterizzato da boschi, villette e zone campestri) che dal mare sale fino alla sua cima dove si trova il centro abitato di Pollina. Il lotto è delimitato dalla Strada Provinciale mediante un muro di contenimento in c.a. dell'altezza variabile da metri 1,40 a metri 2,00 sormontato da una recinzione provvisoria costituita da rete metallica plastificata di colore verde dell'altezza di metri 1,50 sostenuta da paletti in cls, e da un cancello provvisorio realizzato con telaio in legno e rete metallica elettrosaldata; lungo il confine a Nord-Est è presente un cordolo in cls; i confini a Nord-Ovest e Sud-Ovest non sono delimitati. Il terreno che costituisce corte pertinenziale del fabbricato, da adibire anche a strada di accesso ed area a parcheggio, avente un andamento all'incirca pianeggiante, si trova attualmente in stato di abbandono con presenza di vegetazione infestante, un piccolo tratto di strada a partire dalla Strada Provinciale è asfaltato ed una porzione di mq. 79,00 davanti il fabbricato è pavimentata con piastrelle in Klinker, inoltre sono presenti muri di

contenimento in c.a. ancora da rivestire con pietra di natura quarzoarenitica a sagoma regolare o pseudo regolare, ed un pozzo.

Il fabbricato presenta tre elevazioni fuori terra con due appartamenti per piano, aventi tutti accesso dall'esterno; quelli di primo e secondo piano sono raggiungibili tramite scale esterne (scala A lato Sud-Ovest del fabbricato e scala B lato Nord-Ovest del fabbricato), con struttura in c.a. rivestita con piastrelle in Klinker fino al primo piano e con struttura in ferro dal primo al secondo piano. La struttura del fabbricato è realizzata con intelaiatura in c.a. e tamponamenti in laterizio, i solai sono in latero - cemento, la copertura è a due falde inclinate ricoperta da un manto di tegole. I prospetti sono rifiniti con intonaco avente finitura di colore giallo. Le gronde ed i pluviali sono realizzati in rame. Gli immobili si trovano ancora in corso di costruzione in quanto privi di allacciamento ai servizi idrico ed elettrico, e non risultano completate le opere di realizzazione degli impianti elettrici ed idrici dal punto di consegna della rete pubblica ai piedi del fabbricato, nonché l'impianto citofonico e d'illuminazione esterna.

Lo scrivente, viste la tipologia delle opere ancora da realizzare, ritiene indispensabile vendere in un unico lotto l'intero blocco costituito dai sei appartamenti e dalle parti comuni.

Per semplicità gli appartamenti vengono chiamati con il rispettivo numero di subalterno.

Identificazione dei dati catastali, delle parti comuni e dei confini

APPARTAMENTO 3

Attualmente censito al Catasto Fabbricati al *Foglio 12 – Particella 371 – Subalterno 3*, piano T, scala A, categoria F/3 (in corso di costruzione)



Geom. Sandro Agnello -

Pollina (PA) - sandro.agnello@geopec.it

APPARTAMENTO 4

Attualmente censito al Catasto Fabbricati al *Foglio 12 – Particella 371 – Subalterno 4*,
piano 1, scala A, categoria F/3 (in corso di costruzione)

APPARTAMENTO 5

Attualmente censito al Catasto Fabbricati al *Foglio 12 – Particella 371 – Subalterno 5*,
piano 2, scala A, categoria F/3 (in corso di costruzione)

APPARTAMENTO 7

Attualmente censito al Catasto Fabbricati al *Foglio 12 – Particella 371 – Subalterno 7*,
piano T, scala B, categoria F/3 (in corso di costruzione)

APPARTAMENTO 8

Attualmente censito al Catasto Fabbricati al *Foglio 12 – Particella 371 – Subalterno 8*,
piano 1, scala B, categoria F/3 (in corso di costruzione)

APPARTAMENTO 9

Attualmente censito al Catasto Fabbricati al *Foglio 12 – Particella 371 – Subalterno 9*,
piano 2, scala B, categoria F/3 (in corso di costruzione)

Costituiscono le parti comuni del fabbricato particella 371 (beni comuni non censibili):

Subalterno 1 – corte – b.c.n.c. ai sub. 3-4-5-7-8-9

Subalterno 2 – scala A – b.c.n.c. ai sub. 4-5

Subalterno 6 – scala B – b.c.n.c. ai sub. 8-9

Confini:

Nord-Est – altra proprietà (foglio 12, particella 137)

Sud-Est – S.P. 25

Nord-Ovest – Strada vicinale Serra Natale

Sud-Ovest – altra proprietà (foglio 12, particella 368)

Descrizione degli immobili

APPARTAMENTO 3

Trattasi di un appartamento di recente costruzione sito al piano terra del fabbricato in contrada Lappi nel Comune di Pollina. L'immobile si trova in perfetto stato di conservazione, ed è composto da un ingresso, una camera da letto, una cucina comunicante con il soggiorno-pranzo, un bagno ed una lavanderia. Tutti gli ambienti hanno un'altezza di metri 2,90 e sono idoneamente aere - illuminati. I vani principali si affacciano sulla porzione di corte comune pavimentata.

L'unità immobiliare è caratterizzata dalle seguenti finiture:

Ambienti esterni - Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, tutte le finestre e le porte finestre presentano infissi in legno con doppio vetro, relativa soglia in travertino, e sistemi di oscuramento costituiti da persiane in legno.

Ambienti interni - Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati. Le porte interne e le relative cornici sono in legno laccato. I pavimenti sono in gres porcellanato e dotati di battiscopa. Il bagno presenta un rivestimento in piastrelle per un'altezza variabile ed è dotato di water, bidet, lavabo e doccia. Il sistema di produzione di acqua calda sanitaria è previsto con boiler elettrico (non installato). L'impianto elettrico, tv, idrico e del gas da cucina sono realizzati sottotraccia. E' presente la predisposizione dell'impianto di climatizzazione autonomo tramite condizionatori a split. Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite fossa Imhoff comune a tutta la palazzina.

Viene di seguito indicato il calcolo della superficie commerciale, considerando la superficie coperta comprensiva del 100% dei muri perimetrali esterni e del 50% dei muri di confine con altre unità.

APPARTAMENTO 3

CONSISTENZE	Foglio	Part.	Sub.	Sup. Lorda	Coeff. Conguaglio	Sup. Commerciale
superfici locali principali e accessori diretti	12	371	3	50,88 mq.	1,00	50,88 mq.
Totale						50,88 mq.

APPARTAMENTO 4

Trattasi di un appartamento di recente costruzione sito al piano primo (scala A) del fabbricato in contrada Lappi nel Comune di Pollina. L'immobile si trova in perfetto stato di conservazione, ed è composto da un ingresso, un bagno, una camera da letto, una cucina comunicante con il soggiorno-pranzo. Tutti gli ambienti hanno un'altezza di metri 2,90 e sono idoneamente aere - illuminati. I vani principali si affacciano su un terrazzo esclusivo a cui manca una ringhiera di separazione col terrazzo dell'immobile adiacente.

L'unità immobiliare è caratterizzata dalle seguenti finiture:

Ambienti esterni - Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, tutte le finestre e le porte finestre presentano infissi in legno con doppio vetro, relativa soglia in travertino, e sistemi di oscuramento costituiti da persiane in legno. Il terrazzo è pavimentato con piastrelle di Klinker e munito di ringhiera in ferro.

Ambienti interni - Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati. Le porte interne e le relative cornici sono in legno laccato. I pavimenti sono in gres porcellanato e dotati di battiscopa. Il bagno presenta un rivestimento in piastrelle per un'altezza variabile ed è dotato di water, bidet, lavabo e doccia. Il sistema di produzione di acqua calda sanitaria è previsto con boiler elettrico (non installato). L'impianto elettrico, tv, idrico e del gas da

cucina sono realizzati sottotraccia. E' presente la predisposizione dell'impianto di climatizzazione autonomo tramite condizionatori a split. Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite fossa Imhoff comune a tutta la palazzina.

Viene di seguito indicato il calcolo della superficie commerciale, considerando la superficie coperta comprensiva del 100% dei muri perimetrali esterni e del 50% dei muri di confine con altre unità.

APPARTAMENTO 4

CONSISTENZE	Foglio	Part.	Sub.	Sup. Lorda	Coeff. Conguaglio	Sup. Commerciale
superfici locali principali e accessori diretti	12	371	4	47,47 mq.	1,00	47,47 mq.
terrazzo				17,22 mq.	0,30	5,17 mq.
Totale						52,64 mq.

APPARTAMENTO 5

Trattasi di un appartamento di recente costruzione sito al piano secondo (scala A) del fabbricato in contrada Lappi nel Comune di Pollina. L'immobile si trova in perfetto stato di conservazione, ed è composto da un ingresso, un bagno, una camera da letto, una cucina comunicante con il soggiorno-pranzo. A causa dell'inclinazione della falda di copertura gli ambienti hanno un'altezza che varia da un minimo di metri 1,46 ad un massimo di metri 2,94 e sono idoneamente aero - illuminati. I vani principali si affacciano su un terrazzo esclusivo a cui manca una ringhiera di separazione col terrazzo dell'immobile adiacente.

L'unità immobiliare è caratterizzata dalle seguenti finiture:

Ambienti esterni - Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, tutte le finestre e le porte finestre presentano infissi in legno con doppio vetro, relativa soglia in travertino, e sistemi di oscuramento costituiti da persiane in legno. Il terrazzo è pavimentato con piastrelle di Klinker e munito di ringhiera in ferro.

Geom. Sandro Agnello -



Pollina (PA) - sandro.agnello@geopec.it

Ambienti interni – Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati. Le porte interne e le relative cornici sono in legno laccato. I pavimenti sono in gres porcellanato e dotati di battiscopa. Il bagno presenta un rivestimento in piastrelle per un'altezza variabile ed è dotato di water, bidet, lavabo e doccia. Il sistema di produzione di acqua calda sanitaria è previsto con boiler elettrico (non installato). L'impianto elettrico, tv, idrico e del gas da cucina sono realizzati sottotraccia. E' presente la predisposizione dell'impianto di climatizzazione autonomo tramite condizionatori a split. Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite fossa Imhoff comune a tutta la palazzina.

Viene di seguito indicato il calcolo della superficie commerciale, considerando la superficie coperta comprensiva del 100% dei muri perimetrali esterni e del 50% dei muri di confine con altre unità.

APPARTAMENTO 5

CONSISTENZE	Foglio	Part.	Sub.	Sup. Lorda	Coeff. Conguaglio	Sup. Commerciale
superfici locali principali e accessori diretti	12	371	5	50,70 mq.	1,00	50,70 mq.
terrazzo				17,22 mq.	0,30	5,17 mq.
Totale						55,87 mq.

APPARTAMENTO 7

Trattasi di un appartamento di recente costruzione sito al piano terra del fabbricato in contrada Lappi nel Comune di Pollina. L'immobile si trova in perfetto stato di conservazione, ed è composto da un ingresso, una camera da letto, una cucina comunicante con il soggiorno-pranzo, un bagno ed una lavanderia. Tutti gli ambienti hanno un'altezza di metri 2,90 e sono idoneamente aere - illuminati. I vani principali si affacciano sulla porzione di corte comune pavimentata.

L'unità immobiliare è caratterizzata dalle seguenti finiture:

Ambienti esterni - Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, tutte le finestre e le porte finestre presentano infissi in legno con doppio vetro, relativa soglia in travertino, e sistemi di oscuramento costituiti da persiane in legno.

Ambienti interni - Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati. Le porte interne e le relative cornici sono in legno laccato. I pavimenti sono in gres porcellanato e dotati di battiscopa. Il bagno presenta un rivestimento in piastrelle per un'altezza variabile ed è dotato di water, bidet, lavabo e doccia. Il sistema di produzione di acqua calda sanitaria è previsto con boiler elettrico (non installato). L'impianto elettrico, tv, idrico e del gas da cucina sono realizzati sottotraccia. E' presente la predisposizione dell'impianto di climatizzazione autonomo tramite condizionatori a split. Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite fossa Imhoff comune a tutta la palazzina.

Viene di seguito indicato il calcolo della superficie commerciale, considerando la superficie coperta comprensiva del 100% dei muri perimetrali esterni e del 50% dei muri di confine con altre unità.

APPARTAMENTO 7

CONSISTENZE	Foglio Part. Sub. Sup. Lorda				Coeff. Conguaglio	Sup. Commerciale
superfici locali principali e accessori diretti	12	371	7	50,90 mq.	1,00	50,90 mq.
Totale						50,90 mq.

APPARTAMENTO 8

Trattasi di un appartamento di recente costruzione sito al piano primo (scala B) del fabbricato in contrada Lappi nel Comune di Pollina. L'immobile si trova in perfetto stato di conservazione, ed è composto da un ingresso, un bagno, una camera da letto, una cucina comunicante con il soggiorno-pranzo. Tutti gli ambienti hanno un'altezza di metri 2,90 e

sono idoneamente aereo - illuminati. I vani principali si affacciano su un terrazzo esclusivo a cui manca una ringhiera di separazione col terrazzo dell'immobile adiacente.

L'unità immobiliare è caratterizzata dalle seguenti finiture:

Ambienti esterni - Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, tutte le finestre e le porte finestre presentano infissi in legno con doppio vetro, relativa soglia in travertino, e sistemi di oscuramento costituiti da persiane in legno. Il terrazzo è pavimentato con piastrelle di Klinker e munito di ringhiera in ferro.

Ambienti interni - Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati. Le porte interne e le relative cornici sono in legno laccato, la porta della camera da letto risulta mancante. I pavimenti sono in gres porcellanato e dotati di battiscopa. Il bagno presenta un rivestimento in piastrelle per un'altezza variabile ed è dotato di water, bidet, lavabo e doccia. Il sistema di produzione di acqua calda sanitaria è previsto con boiler elettrico (non installato). L'impianto elettrico, tv, idrico e del gas da cucina sono realizzati sottotraccia. E' presente la predisposizione dell'impianto di climatizzazione autonomo tramite condizionatori a split. Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite fossa Imhoff comune a tutta la palazzina. Viene di seguito indicato il calcolo della superficie commerciale, considerando la superficie coperta comprensiva del 100% dei muri perimetrali esterni e del 50% dei muri di confine con altre unità.

APPARTAMENTO 8

CONSISTENZE	Foglio	Part.	Sub.	Sup. Lorda	Coeff. Conguaglio	Sup. Commerciale
superfici locali principali e accessori diretti	12	371	8	47,45 mq.	1,00	47,45 mq.
terrazzo				17,22 mq.	0,30	5,17 mq.
						Totale 52,62 mq.

APPARTAMENTO 9

Trattasi di un appartamento di recente costruzione sito al piano secondo (scala B) del fabbricato in contrada Lappi nel Comune di Pollina. L'immobile si trova in perfetto stato di conservazione, ed è composto da un ingresso, un bagno, una camera da letto, una cucina comunicante con il soggiorno-pranzo. A causa dell'inclinazione della falda di copertura gli ambienti hanno un'altezza che varia da un minimo di metri 1,46 ad un massimo di metri 2,94 e sono idoneamente aero - illuminati. I vani principali si affacciano su un terrazzo esclusivo a cui manca una ringhiera di separazione col terrazzo dell'immobile adiacente.

L'unità immobiliare è caratterizzata dalle seguenti finiture:

Ambienti esterni - Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, tutte le finestre e le porte finestre presentano infissi in legno con doppio vetro, relativa soglia in travertino, e sistemi di oscuramento costituiti da persiane in legno. Il terrazzo è pavimentato con piastrelle di Klinker e munito di ringhiera in ferro.

Ambienti interni - Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati. Le porte interne e le relative cornici sono in legno laccato. I pavimenti sono in gres porcellanato e dotati di battiscopa. Il bagno presenta un rivestimento in piastrelle per un'altezza variabile ed è dotato di water, bidet, lavabo e doccia. Il sistema di produzione di acqua calda sanitaria è previsto con boiler elettrico (non installato). L'impianto elettrico, tv, idrico e del gas da cucina sono realizzati sottotraccia. E' presente la predisposizione dell'impianto di climatizzazione autonomo tramite condizionatori a split. Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite fossa Imhoff comune a tutta la palazzina.

Viene di seguito indicato il calcolo della superficie commerciale, considerando la superficie coperta comprensiva del 100% dei muri perimetrali esterni e del 50% dei muri di confine con altre unità.

Geom. Sandro Agnello



Pollina (PA) -sandro.agnello@geopec.it

APPARTAMENTO 9

CONSISTENZE	Foglio	Part.	Sub.	Sup. Lorda	Coeff. Conguaglio	Sup. Commerciale
superfici locali principali e accessori diretti	12	371	9	50,70 mq.	1,00	50,70 mq.
terrazzo				17,22 mq.	0,30	5,17 mq.
						Totale 55,87 mq.

Vincoli ed oneri giuridici

APPARTAMENTO 3

A seguito di ispezione ipotecaria telematica eseguita in data 07/04/2016 n. T215660 risultano le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE del 20/06/2007:** Registro Particolare 30523 Registro Generale 47949
Pubblico Ufficiale ANASTASI EMILIA Repertorio 54878/20769 del 21/05/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- **ISCRIZIONE del 29/06/2010:** Registro Particolare 7952 Registro Generale 37852

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIENA - SEZ. DISTACCATA DI POGGIBONSI
Repertorio 165 del 11/06/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO

- **ISCRIZIONE del 12/06/2013:** Registro Particolare 2220 Registro Generale 28039

Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 140/10413 del 03/06/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

- **TRASCRIZIONE del 11/12/2015:** Registro Particolare 37921 Registro Generale 52314

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 7/2015 del 06/02/2015

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

APPARTAMENTO 4

A seguito di ispezione ipotecaria telematica eseguita in data 07/04/2016 n. T217571 risultano le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE del 20/06/2007:** Registro Particolare 30523 Registro Generale 47949
Pubblico Ufficiale ANASTASI EMILIA Repertorio 54878/20769 del 21/05/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- **ISCRIZIONE del 29/06/2010:** Registro Particolare 7952 Registro Generale 37852

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIENA - SEZ. DISTACCATA DI POGGIBONSI
Repertorio 165 del 11/06/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO

- **ISCRIZIONE del 12/06/2013:** Registro Particolare 2220 Registro Generale 28039

Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 140/10413 del 03/06/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

- **TRASCRIZIONE del 11/12/2015:** Registro Particolare 37921 Registro Generale 52314

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 7/2015 del 06/02/2015

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

APPARTAMENTO 5

A seguito di ispezione ipotecaria telematica eseguita in data 07/04/2016 n. T217571 risultano le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE del 20/06/2007:** Registro Particolare 30523 Registro Generale 47949

Pubblico Ufficiale ANASTASI EMILIA Repertorio 54878/20769 del 21/05/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- **TRASCRIZIONE del 11/10/2007:** Registro Particolare 42921 Registro Generale 67534

Pubblico Ufficiale COMUNE DI POLLINA Repertorio 308 del 20/09/2007

ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA

- **ISCRIZIONE del 29/06/2010:** Registro Particolare 7952 Registro Generale 37852

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIENA - SEZ. DISTACCATA DI POGGIBONSI

Repertorio 165 del 11/06/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- **ISCRIZIONE del 12/06/2013:** Registro Particolare 2220 Registro Generale 28039

Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 140/10413 del 03/06/2013

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

- **TRASCRIZIONE del 11/12/2015:** Registro Particolare 37921 Registro Generale 52314

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 7/2015 del 06/02/2015

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

APPARTAMENTO 7

A seguito di ispezione ipotecaria telematica eseguita in data 07/04/2016 n. T217571 risultano le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE del 20/06/2007:** Registro Particolare 30523 Registro Generale 47949

Pubblico Ufficiale ANASTASI EMILIA Repertorio 54878/20769 del 21/05/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- **ISCRIZIONE del 29/06/2010:** Registro Particolare 7952 Registro Generale 37852

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIENA - SEZ. DISTACCATA DI POGGIBONSI

Repertorio 165 del 11/06/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- **ISCRIZIONE del 12/06/2013:** Registro Particolare 2220 Registro Generale 28039

Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 140/10413 del 03/06/2013

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

- **TRASCRIZIONE del 11/12/2015:** Registro Particolare 37921 Registro Generale 52314

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 7/2015 del 06/02/2015

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

APPARTAMENTO 8

A seguito di ispezione ipotecaria telematica eseguita in data 07/04/2016 n. T217571 risultano le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE del 20/06/2007:** Registro Particolare 30523 Registro Generale 47949

Pubblico Ufficiale ANASTASI EMILIA Repertorio 54878/20769 del 21/05/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- **ISCRIZIONE del 29/06/2010:** Registro Particolare 7952 Registro Generale 37852

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIENA - SEZ. DISTACCATA DI POGGIBONSI

Repertorio 165 del 11/06/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO

- **ISCRIZIONE del 12/06/2013:** Registro Particolare 2220 Registro Generale 28039

Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 140/10413 del 03/06/2013

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

- **TRASCRIZIONE del 11/12/2015:** Registro Particolare 37921 Registro Generale 52314

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 7/2015 del 06/02/2015

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO



Geom. Sandro Agnello –

Poggibonsi (PA) –sandro.agnello@geopec.it

APPARTAMENTO 9

A seguito di ispezione ipotecaria telematica eseguita in data 07/04/2016 n. T217571 risultano le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE del 20/06/2007:** Registro Particolare 30523 Registro Generale 47949
Pubblico Ufficiale ANASTASI EMILIA Repertorio 54878/20769 del 21/05/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- **TRASCRIZIONE del 11/10/2007:** Registro Particolare 42921 Registro Generale 67534
Pubblico Ufficiale COMUNE DI POLLINA Repertorio 308 del 20/09/2007

ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA

- **ISCRIZIONE del 29/06/2010:** Registro Particolare 7952 Registro Generale 37852

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIENA - SEZ. DISTACCATA DI POGGIBONSI
Repertorio 165 del 11/06/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO

- **ISCRIZIONE del 12/06/2013:** Registro Particolare 2220 Registro Generale 28039

Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 140/10413 del 03/06/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

- **TRASCRIZIONE del 11/12/2015:** Registro Particolare 37921 Registro Generale 52314

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 7/2015 del 06/02/2015

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Titolarità e stato di possesso degli immobili

A seguito di visura catastale in data 07/04/2016 n. T225495, n. T225878, n. T226138, n. T226530, n. T226766 e n. T227065, gli immobili risultano di piena proprietà della A.L.I.C. S.R.L. con sede in Montalcino (SI), codice fiscale 01137630529, pervenuti per atto di

compravendita dai coniugi Giambelluca Francesco Paolo e Marchese Maria; Notaio Anastasi Emilia; Atto pubblico del 21/05/2007 Repertorio n. 54878.

Gli immobili risultano essere liberi.

Regolarità catastale ed urbanistica

A seguito della richiesta effettuata in data 16/03/2016 n. PA0070545 e n. PA0070546 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio dell'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni del fabbricato censito al foglio 12 p.lla 371 del Comune di Pollina è verificata la regolarità catastale degli immobili.

Il lotto dove insiste il fabbricato ricade oggi in zona "D" del Parco delle Madonie (all'epoca della realizzazione della struttura ricadeva in zona "CS3" del P.R.G. del Comune di Pollina); inoltre oggi il lotto ricade all'interno delle fasce di rispetto dei boschi di cui alla "Variante P.R.G. limitatamente alle unità boschive e fasce di rispetto – Adeguamento alla L.R. n. 13 del 19/08/1999 – D.P.R. 28/06/2000 – L.R. 03/05/2001, n. 6" adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 08/07/2002, ed all'interno delle aree Z.P.S. di cui al D.P.R. n. 357 del 08/09/1997, come integrato e modificato dal D.P.R. 12/03/2003, n. 120.

L'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo sismico ai sensi del Decreto Interministeriale 26/09/1968 pubblicato nella G.U.R.I. n. 263 del 15/10/1968.

L'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923, n. 3267, istituito il 16/07/1952.

A seguito della richiesta effettuata in data 29/02/2016 prot. 1276 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pollina, sono stati rilevati i seguenti titoli abilitativi:

- **CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE N. 935 DEL 30/12/1977**, Pratica Edilizia n. 14/1977 rilasciata al Sig. Marchese Salvatore. – *Costruzione di una residenza stagionale in contrada Lappi*;

- **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 308 DEL 20/09/2007**, Pratica n. 288 (L. 47/85) rilasciata al Sig. Buontempo Giancarlo – A.L.I.C. S.R.L. – *Realizzazione di due u.i. al secondo piano nel fabbricato sito in contrada Lappi*.

La realizzazione della struttura del fabbricato risale al 1978, mentre i lavori di completamento del fabbricato sono stati iniziati in data 01/10/2007 e ad oggi non risultano ultimati in quanto non sono ancora state realizzate le seguenti opere:

allacciamento al servizio idrico; allacciamento al servizio elettrico; i muri di contenimento dovranno essere rivestiti con pietra di natura quarzoarenitica a sagoma regolare o pseudo regolare e l'area di pertinenza del fabbricato dovrà essere sistemata prevedendo aree a verde con la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone, mentre per le parti a pavimentare dovrà essere utilizzata pietra di natura quarzoarenitica a sagoma regolare o pseudo regolare o mattoni in cotto, come da condizioni dell'Ente Parco delle Madonie prescritte nel Nulla Osta rilasciato con Determinazione n. 150 del 23/08/2007 e riportate nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 308 del 20/09/2007.

Inoltre, nel sopralluogo effettuato e per quanto riguarda le opere sul fabbricato che risulta ultimato, il sottoscritto ha riscontrato una pressochè totale rispondenza dello stato odierno del fabbricato ai titoli abilitativi; le uniche difformità riscontrate sono in realtà modestissime variazioni di divisori interni rientranti nella casistica delle "opere interne".

Non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti elettrici, idrici e termici in quanto gli stessi non risultano completati.

In quanto unità immobiliari in corso di costruzione non è necessario dotarli di APE.

Valutazione degli immobili (SEZIONE B)

Per la stima del più probabile valore degli immobili oggetto della presente perizia di stima si procede con il metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti, per quanto possibile, di beni simili o assimilabili recentemente compravenduti in zona, ovvero ipotizzabili sulla base delle caratteristiche del cespite e considerato il periodo di difficoltà del mercato immobiliare. Si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato ad oggi, tenute presenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte, attestandosi su un valore unitario indicativo di Euro/mq 1.300,00 per gli immobili aventi altezza regolare, e di Euro/mq. 1.000,00 per gli immobili aventi altezze insufficienti, ed essendo l'edificio in corso di costruzione verrà diminuito il valore di mercato dell'edificio concluso (al momento della stima) dei costi necessari per concluderlo (calcolati secondo computo metrico estimativo utilizzando il prezzario unico regionale per i lavori pubblici della Regione Sicilia attualmente in vigore).

VALORE LOTTO 2

Descrizione: *Fabbricato sito a Pollina, Contrada Lappi*

	Sup. Commerciale (mq) x	Valore al mq.=	Valore totale
Appartamento 3	50,88 mq.	x € 1.300,00 =	€ 66.144,00
Appartamento 4	52,64 mq.	x € 1.300,00 =	€ 68.432,00
Appartamento 5	55,87 mq.	x € 1.000,00 =	€ 55.870,00
Appartamento 7	50,90 mq.	x € 1.300,00 =	€ 66.170,00
Appartamento 8	52,62 mq.	x € 1.300,00 =	€ 68.406,00
Appartamento 9	55,87 mq.	x € 1.000,00 =	€ 55.870,00
		TOTALE	€ 380.892,00

Geom. Sandro Agnello -



Pollina (PA) - sandro.agnello@geopec.it

Detrazioni per opere mancanti

Computo metrico estimativo calcolato in base al prezzo unico regionale per i lavori pubblici della Regione Siciliana attualmente in vigore

1. Realizzazione degli impianti elettrici ed idrici dal punto di consegna della rete pubblica ai piedi del fabbricato:

1.1.6.1 Scavo a sezione obbligata, per qualsiasi finalità, per lavori da eseguirsi in ambito urbano, eseguito con mezzo meccanico fino alla profondità di 2,00 m dal piano di sbancamento o, in mancanza di questo dall'orlo medio del cavo, eseguito a sezione uniforme, a gradoni, anche in presenza di acqua con tirante non superiore a 20 cm, alberi e ceppaie di dimensioni inferiori a quelle delle voci 1.6.1 e 1.6.2, escluse le armature di qualsiasi tipo anche a cassa chiusa, occorrenti per le pareti, compresi il paleggio, il sollevamento, il carico, il trasporto delle materie nell'ambito del cantiere fino alla distanza di 1000 m o l'accatastamento delle materie riutilizzabili lungo il bordo del cavo, gli aggettamenti, la regolarizzazione delle pareti e del fondo eseguita con qualsiasi mezzo, compreso l'onere per il prelievo dei campioni (da effettuarsi in contraddittorio tra la D.L. e l'Impresa), il confezionamento dei cubetti questo da compensarsi a parte con il relativo prezzo (capitolo 20), da sottoporre alle prove di schiacciamento ed ogni altro onere per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte. Sono esclusi gli accertamenti e le verifiche tecniche obbligatorie previsti dal C.S.A. che, ai sensi del comma 7 dell'art. 15 del D.M. n. 145 del 19/04/2000, sono a carico dell'Amministrazione. 1) in terreni costituiti da limi, argille, sabbie, ghiaie, detriti e alluvioni anche contenenti elementi lapidei di qualsiasi resistenza e di volume non superiore a 0,5 m³, sabbie e ghiaie anche debolmente cementate e rocce lapidee fessurate, di qualsiasi resistenza con superfici di discontinuità poste a distanza media l'una dall'altra fino a 30 cm attaccabili da idoneo mezzo di escavazione di adeguata potenza non inferiore ai 45 kW. al mc € 9,55

$$\text{m } 70,00 \times 0,30 \times 0,50 \times 2 = \text{mc } 21,00 \times \text{€ } 9,55 = \text{€ } 200,55$$

1.2.3 Compenso per rinterro o ricolmo degli scavi di cui agli artt. 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7 e 1.1.8 con materiali idonei provenienti dagli scavi, accatastati al bordo del cavo, compresi spianamenti, costipazione a strati non superiori a 30 cm, bagnatura e necessari ricarichi ed i movimenti dei materiali per quanto sopra, sia con mezzi meccanici che manuali.

- Per ogni mc di materiale costipato.

al mc € 3,10

$$\text{mc } 21,00 \times \text{€ } 3,10 = \text{€ } 65,10$$

13.3.6 Fornitura e posa in opera di tubazioni in polietilene ad alta densità tipo PE 100 (sigma 80) serie PN 25, per acqua potabile, realizzati in conformità alla norma UNI EN 12201. I tubi saranno corrispondenti alle prescrizioni igienico – sanitarie del D.M. 174 del 06/04/2004 – Ministero della salute ss.mm.ii. Con soglia di odore e sapore secondo i requisiti della Comunità Europea, verificati e certificati secondo la norma UNI EN 1622. Le tubazioni riporteranno la marcatura prevista dalle citate norme e, in particolare, la serie corrispondente alla PN pressione massima di esercizio, il marchio di qualità rilasciato da Ente di Certificazione accreditato secondo UNI-CEI-EN 45011. Sono altresì compresi: la formazione delle giunzioni e l'esecuzione delle stesse per saldatura di testa o mediante raccordi, i tagli e gli sfridi, l'esecuzione delle prove idrauliche; il lavaggio e la disinfezione ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte.

2) D esterno 25 mm

al m € 5,90

N° 6 x m 70,00 = m. 420,00 x € 5,90 = € 2.478,00

18.8.2 Fornitura e posa in opera entro scavo di cavidotto con marchio IMQ e CE costituito da tubo a doppia parete corrugato esternamente, liscia internamente, in polietilene tipo medio, con resistenza allo schiacciamento pari a 450 N, utilizzato per la protezione delle reti elettriche e telefoniche, comprese le giunzioni e quanto altro occorre per dare l'opera finita e funzionante a perfetta regola d'arte.

5) diametro pari a 110 mm

al m € 6,18

m 70,00 x € 6,18 = € 432,60

2. Rivestimento muri di contenimento (come da condizione del Nulla Osta rilasciato dall'Ente Parco delle Madonie allegato alla C.E. in Sanatoria n. 308 del 20/07/2007):

2.4.2 Paramento per rivestimento di manufatti retti o curvi in conglomerato cementizio, realizzato con elementi in pietra naturale locale, a spacco di cava, tipo pietra di Mistretta ad opus incertum, aventi spessore compreso fra 4 e 6 cm. posti in opera con malta cementizia a 400 kg di cemento tipo 32.5 R a qualsiasi altezza, compreso i magisteri di ammorsatura, spigoli, riseghe, eventuale configurazione a scarpa, compreso l'onere per la sistemazione dei giunti (stilatura) e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte.

- Per le province di PA – ME – CL – EN:

al mq € 92,70

mq. 190,00 (muro su S.P.25) + **mq. 230,00** (muro a valle del fabbricato) + **mq. 365,00** (muro a monte del fabbricato) = **mq. 785,00 x € 92,70 = € 72.769,50**

Totale opere mancanti necessarie al completamento dell'edificio:

Totale punto 1 (€ 200,55 + € 65,10 + € 2.478,00 + € 432,60) e **punto 2** (€ 72.769,50) = **€ 75.945,75 + IVA 22% = € 92.653,82**

Il valore dell'intero Lotto è quindi di **€ 380.892,00 – € 92.653,82 = € 288.238,18**
(diconsi euro duecentoottantottomiladuecentotrentotto/18)-.

Adeguamenti e correzioni della stima

Tenuto conto del risultato ottenuto dalla stima suddetta, e di quant'altro possa in ogni modo influire sul giudizio di stima, si decurta dal valore così come sopra calcolato la percentuale del 15% quale abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché per costi da sostenersi per la bonifica e per la eliminazione di rifiuti, anche tossici, per opere edilizie e per spese amministrative, ed infine, la consolidata consapevolezza liquidatoria che evidenzia marcate flessioni economiche dei beni alienati per mezzo di procedure coattive (giudiziarie/fallimentari) rispetto a beni compravenduti nel libero mercato.

Pertanto otterremo la seguente determinazione finale:

€ 288.238,18 – € 43.235,73 = € 245.002,45

In relazione a tutti gli elementi caratteristici sopra specificati si può attribuire un valore per la piena proprietà del **LOTTO 2** arrotondato per difetto di **€ 245.000,00**
(diconsi euro duecentoquarantacinquemila/00)



SEZIONE C

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI POLLINA TRA LA VIA GIUSEPPE GIUSTI E LUNGOMARE MARCO POLO DELLA FRAZIONE FINALE

Trattasi di due appartamenti e due posti auto coperti, facenti parte di un edificio residenziale composto da tredici appartamenti, due magazzini e tredici posti auto coperti. L'edificio, di recente costruzione, si trova nella frazione Finale del Comune di Pollina tra la Via Giuseppe Giusti e Lungomare Marco Polo, si trova in zona centrale ed adiacente la zona della "Torre", che insieme al Lungomare Marco Polo sono zone di passeggio e ritrovo di Finale, caratterizzate dalla presenza di attività ristorative.

Il fabbricato ha l'ingresso principale dalla Via Giuseppe Giusti, 45, e si presenta a tre elevazioni fuori terra dal livello stradale di questa Via, ed a quattro elevazioni fuori terra dal Lungomare Marco Polo, dove vi è un ingresso secondario, e gli ingressi dei magazzini e dei posti auto coperti.

L'edificio è caratterizzato dalla sua divisione in due corpi di fabbrica a partire dal piano rialzato separati da uno spazio ad uso collettivo dove sono presenti le scale di collegamento verticale e l'ascensore; su tale area, aperta lateralmente, prospettano gli ingressi degli appartamenti e le finestre di alcuni loro vani.

L'edificio, nel suo complesso, si presenta in ottime condizioni manutentive e gli spazi esterni risultano curati.

A costeggiare la Via Giuseppe Giusti è presente un muretto di recinzione rivestito con pietra locale squadrata sormontato da paletti in ferro verniciati, al civico 45 sono presenti un cancello metallico carrabile ed uno pedonale apribili elettronicamente, da cui si accede, anche attraverso una rampa idonea per disabili, alle scale condominiali; tale rampa,

unitamente all'ascensore, permette il totale abbattimento delle barriere architettoniche dell'edificio. Anche nell'accesso secondario dal Lungomare Marco Polo è presente un cancello pedonale, mentre l'accesso carrabile ai posti auto coperti è permesso per mezzo di una serranda basculante in metallo di colore marrone.

La struttura del fabbricato è realizzata con intelaiatura in c.a. e tamponamenti in laterizio, i solai sono in latero - cemento, la copertura è piana. La struttura portante dell'ascensore è realizzata in acciaio e rivestita con vetro visarm. I prospetti sono rifiniti con intonaco avente finitura di color avorio chiaro, la parte basamentale sul Lungomare Marco Polo presenta un rivestimento in pietra locale squadrata. I parapetti dei balconi hanno struttura in ferro e lastre di vetro visarm, i parapetti delle scale sono realizzati in ferro. La pavimentazione dell'androne e delle scale è in marmo, quella delle zone comuni esterne è in parte in pietra ed in parte in calcestruzzo stampato. I pluviali sono realizzati in rame.

Al piano seminterrato si trova un locale tecnico dove al suo interno sono presenti un serbatoio condominiale per la riserva idrica dotato di autoclave, ed i contatori idrici per la ripartizione delle spese idriche alle singole unità immobiliari.

L'edificio risulta amministrato da un amministratore condominiale; le spese afferenti al condominio trattano, quali spese ordinarie, quelle della pulizia e della luce scala, dell'ascensore, e delle spese di amministrazione.

Lo scrivente consiglia la vendita di ogni appartamento con un posto auto coperto abbinato.

Per semplicità gli appartamenti vengono chiamati con il rispettivo numero di subalterno dei locali principali.

Identificazione dei dati catastali e dei confini

APPARTAMENTO 5

Appartamento attualmente censito al Catasto Fabbricati al *Foglio 3 – Particella 1194 – Subalterno 5*, piano T, interno SX, categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale totale 61 mq ed escluse aree scoperte 60 mq, Rendita € 244,03.

Confini:

Nord – androne scala (foglio 3, particella 1194, subalterno 3)

Sud – corte comune (foglio 3, particella 1194, subalterno 1)

Est – altra proprietà (foglio 3, particella 1194, subalterno 4)

Ovest – altra proprietà (foglio 3, particella 1025, subalterno 4)

Costituiscono le parti comuni dell'immobile identificato col subalterno 5 (b.c.n.c.):

Subalterno 1 – corte – b.c.n.c. ai sub. 4-5-6-7-8-32-33-34-35-36-37-38-39-41-42

Subalterno 3 – ingresso, androne, scala, ascensore, pozzo luce – b.c.n.c. ai sub. 4-5-6-7-8-32-33-34-35-36-37-38-39-41-42

Subalterno 17 – disimpegno – b.c.n.c. ai sub. 4-5-6-7-8-32-33-34-35-36-37-38-39

Subalterno 18 – locale riserva idrica, contatori, autoclave – b.c.n.c. ai sub. 4-5-6-7-8-28-32-33-34-35-36-37-38-39

Subalterno 31 – corte – b.c.n.c. ai sub. 4-5-6-7-8-32-33-34-35-36-37-38-39-41-42

Subalterno 43 – pompe di calore, antenne tv – b.c.n.c. ai sub. 4-5-6-7-8-32-33-34-35-36-37-38-39.

Posto auto coperto attualmente censito al Catasto Fabbricati al *Foglio 3 – Particella 1194 – Subalterno 15*, piano S1, categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale totale 13 mq, Rendita € 3,84.

Confini:

Nord – altra proprietà (foglio 3, particella 1194, subalterno 16)

Sud – altra proprietà (foglio 3, particella 1194, subalterno 14)

Est – terrapieno

Ovest – spazio di manovra comune (foglio 3, particella 1194, subalterno 11)

Costituiscono le parti comuni dell'immobile identificato col subalterno 15 (beni comuni non censibili):

Subalterno 11 – ingresso spazio di manovra – b.c.n.c. ai sub. 12-13-14-15-16-19-20-21-22-23-24-25-26-27

Subalterno 30 – corte – b.c.n.c. ai sub. 12-13-14-15-16-19-20-21-22-23-24-25-26-27

APPARTAMENTO 33

Appartamento attualmente censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 3 – Particella 1194 – Subalterno 33**, piano 1, interno SX, categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale totale 61 mq ed escluse aree scoperte 60 mq, Rendita € 244,03.

Confini:

Nord – androne scala (foglio 3, particella 1194, subalterno 3)

Est – altra proprietà (foglio 3, particella 1194, subalterno 32)

Ovest – altra proprietà (foglio 3, particella 1025, subalterno 6)

Costituiscono le parti comuni dell'immobile identificato col subalterno 33 (beni comuni non censibili):

Subalterno 1 – corte – b.c.n.c. ai sub. 4-5-6-7-8-32-33-34-35-36-37-38-39-41-42

Subalterno 3 – ingresso, androne, scala, ascensore, pozzo luce – b.c.n.c. ai sub. 4-5-6-7-8-32-33-34-35-36-37-38-39-41-42

Subalterno 17 – disimpegno – b.c.n.c. ai sub. 4-5-6-7-8-32-33-34-35-36-37-38-39

Subalterno 18 – locale riserva idrica, contatori, autoclave – b.c.n.c. ai sub. 4-5-6-7-8-28-32-33-34-35-36-37-38-39

Subalterno 31 – corte – b.c.n.c. ai sub. 4-5-6-7-8-32-33-34-35-36-37-38-39-41-42

Subalterno 43 – pompe di calore, antenne tv – b.c.n.c. ai sub. 4-5-6-7-8-32-33-34-35-36-37-38-39.

Posto auto coperto attualmente censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 3 – Particella 1194 – Subalterno 16**, piano S1, categoria C/6, Classe 2, Consistenza 9 mq, Superficie Catastale totale 10 mq, Rendita € 2,88.

Confini:

Nord – disimpegno comune (foglio 3, particella 1194, subalterno 17)

Sud – altra proprietà (foglio 3, particella 1194, subalterno 15)

Est – terrapieno

Ovest – spazio di manovra comune (foglio 3, particella 1194, subalterno 11)

Costituiscono le parti comuni dell'immobile identificato col subalterno 16 (beni comuni non censibili):

Subalterno 11 – ingresso spazio di manovra – b.c.n.c. ai sub. 12-13-14-15-16-19-20-21-22-23-24-25-26-27

Subalterno 30 – corte – b.c.n.c. ai sub. 12-13-14-15-16-19-20-21-22-23-24-25-26-27

Descrizione degli immobili

APPARTAMENTO 5

Trattasi di un appartamento di nuova costruzione (2011) sito al piano rialzato (interno SX) del fabbricato sito nella frazione Finale del Comune di Pollina in Via Giuseppe Giusti, 45.

L'immobile si trova in perfetto stato di conservazione, ed è composto da un soggiorno -

Geom. Sandro Agnello -



Pollina (PA) –sandro.agnello@geopec.it

pranzo, una cucina, un bagno ed una camera da letto. Tutti gli ambienti hanno un'altezza di metri 2,85 e sono idoneamente aereati – illuminati, ad eccezione del bagno che è areato artificialmente mediante sistema di aerazione forzata con elettro aspiratore. I vani soggiorno – pranzo e cucina si affacciano con delle finestre sull'area comune dove vi è la scala, mentre la camera da letto si affaccia su un balcone arretrato rispetto al prospetto con vista su Via Giuseppe Giusti.

L'unità immobiliare è caratterizzata dalle seguenti finiture:

Ambienti esterni - Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, tutte le finestre e le porte finestre presentano infissi in pvc color legno con doppio vetro, relativa soglia in marmo, e sistemi di oscuramento costituiti da persiane in alluminio color legno. Il balcone è pavimentato con piastrelle di gres porcellanato e munito di parapetto con struttura in ferro e lastre di vetro visarm.

Ambienti interni – Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le porte interne e le relative cornici sono in legno laccato. I pavimenti sono in gres porcellanato e dotati di battiscopa. Il bagno presenta un rivestimento con piastrelle fino all'altezza di un metro ed è dotato di water, bidet, lavabo e doccia. Il sistema di produzione di acqua calda sanitaria è con boiler elettrico. L'impianto elettrico, telefonico, tv, idrico e del gas da cucina sono realizzati sottotraccia. L'immobile è corredato da video citofono. L'impianto di climatizzazione è stato realizzato con una pompa di calore Dual del tipo INVERTER MULTISPLIT Airwell modello DUO WDI 38DCI, formata da una unità esterna e due split, uno nel soggiorno – pranzo ed uno nella camera da letto. Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla rete fognaria comunale.

Dall'androne scala, percorrendo la scala esterna che porta all'ingresso dal Lungomare Marco Polo, si accede, tramite una porta pedonale, al piano seminterrato dove sono ubicati i

posti auto coperti: l'ambiente, per tre lati interrati, risulta umido e buio; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; La pavimentazione è realizzata con quarzite e dotata di battiscopa; è presente l'impianto d'illuminazione condominiale.

Il posto auto risulta stretto e le aree di manovra, a causa della presenza dei pilastri, risultano anguste.

Viene di seguito indicato il calcolo della superficie commerciale, considerando la superficie coperta comprensiva del 100% dei muri perimetrali esterni e del 50% dei muri di confine con altre unità.

APPARTAMENTO 5

CONSISTENZE	Foglio	Part.	Sub.	Sup. Lorda	Coeff. Conguaglio	Sup. Commerciale
superfici locali principali e accessori diretti	3	1194	5	60,85 mq.	1,00	60,85 mq.
balcone				3,45 mq.	0,30	1,04 mq.
						Totale 61,89 mq.
posto auto coperto	3	1194	15	12,11 mq.	1,00	12,11 mq.
						Totale 12,11 mq.

APPARTAMENTO 33

Trattasi di un appartamento di nuova costruzione (2011) sito al piano primo (interno SX) del fabbricato sito nella frazione Finale del Comune di Pollina in Via Giuseppe Giusti, 45. L'immobile si trova in perfetto stato di conservazione, ed è composto da un soggiorno - pranzo, una cucina, un bagno ed una camera da letto. Tutti gli ambienti hanno un'altezza di metri 2,85 e sono idoneamente aereati - illuminati, ad eccezione del bagno che è areato artificialmente mediante sistema di aerazione forzata con elettro aspiratore. I vani soggiorno - pranzo e cucina si affacciano con delle finestre sull'area comune dove vi è la scala, mentre la camera da letto si affaccia su un balcone arretrato rispetto al prospetto con vista su Via Giuseppe Giusti.

L'unità immobiliare è caratterizzata dalle seguenti finiture:

Ambienti esterni - Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, tutte le finestre e le porte finestre presentano infissi in pvc color legno con doppio vetro, relativa soglia in marmo, e sistemi di oscuramento costituiti da persiane in alluminio color legno. Il balcone è pavimentato con piastrelle di gres porcellanato e munito di parapetto con struttura in ferro e lastre di vetro visarm.

Ambienti interni - Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le porte interne e le relative cornici sono in legno laccato. I pavimenti sono in gres porcellanato e dotati di battiscopa. Il bagno presenta un rivestimento con piastrelle fino all'altezza di un metro ed è dotato di water, bidet, lavabo e vasca. Il sistema di produzione di acqua calda sanitaria è con boiler elettrico. L'impianto elettrico, telefonico, tv, idrico e del gas da cucina sono realizzati sottotraccia. L'immobile è corredato da video citofono. L'impianto di climatizzazione è stato realizzato con una pompa di calore Dual del tipo INVERTER MULTISPLIT Airwell modello DUO WDI 38DCI, formata da una unità esterna e due split, uno nel soggiorno - pranzo ed uno nella camera da letto. Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla rete fognaria comunale.

Dall'androne scala, percorrendo la scala esterna che porta all'ingresso dal Lungomare Marco Polo, si accede, tramite una porta pedonale, al piano seminterrato dove sono ubicati i posti auto coperti: l'ambiente, per tre lati interrati, risulta umido e buio; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; La pavimentazione è realizzata con quarzite e dotata di battiscopa; è presente l'impianto d'illuminazione condominiale.

Il posto auto risulta stretto e le aree di manovra, a causa della presenza dei pilastri, risultano anguste.

Viene di seguito indicato il calcolo della superficie commerciale, considerando la superficie coperta comprensiva del 100% dei muri perimetrali esterni e del 50% dei muri di confine con altre unità.

APPARTAMENTO 33

CONSISTENZE	Foglio	Part.	Sub.	Sup. Lorda	Coeff. Conguaglio	Sup. Commerciale
superfici locali principali e accessori diretti	3	1194	33	60,99 mq.	1,00	60,99 mq.
balcone				3,45 mq.	0,30	1,04 mq.
						Totale 62,03 mq.
posto auto coperto	3	1194	16	9,41 mq.	1,00	9,41 mq.
						Totale 9,41 mq.

Vincoli ed oneri giuridici

A seguito di ispezione ipotecaria telematica eseguita in data 07/04/2016 n. T219726, n. 220202, n. T221080 e n. T221573 risultano le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE del 11/12/2015:** Registro Particolare 37921 Registro Generale 52314

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 7/2015 del 06/02/2015

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Titolarità e stato di possesso degli immobili

A seguito di visura catastale in data 14/03/2016 n. T343438 ed in data 07/04/2016 n. T223939, n. T224226 e n. T224506, gli immobili risultano di piena proprietà della ARTE LAVORI IN CORSO S.R.L. o brevemente A.L.I.C. S.R.L. con sede in Montalcino (SI), codice fiscale 01137630529, pervenuti per atto di identificazione catastale dalla LGB COSTRUZIONI ECOSOSTENIBILI S.R.L. con sede in Petralia Soprana (PA); Notaio Minutella Francesco; Atto pubblico del 27/10/2011 Repertorio n. 16571.

Per una migliore comprensione della provenienza si specifica lo storico dei passaggi:

Geom. Sandro Agnello



Pollina (PA) –sandro.agnello@geopec.it

- con atto di compravendita rogato dal Notaio Minutella Francesco del 28/06/2007 Repertorio n. 12740, la ARTE LAVORI IN CORSO S.R.L. con sede in Montalcino (SI) acquistava dalla UNO S.R.L. un fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Pollina, frazione Finale, ubicato tra la Via Marco Polo e la Via Giusti, costituito da una elevazione fuori terra, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 3 particella 1194, in corso di costruzione;
- con atto di compravendita rogato dal Notaio Minutella Francesco del 28/06/2007 Repertorio n. 12741, la ARTE LAVORI IN CORSO S.R.L. con sede in Montalcino (SI) acquistava dalla 2G COSTRUZIONI S.R.L. un fabbricato ad uso magazzino facente parte del fabbricato sito nel Comune di Pollina, frazione Finale, con accesso dalla Via Giusti n. 41, posto a piano primo sottostrada, costituito da un vano della consistenza catastale di mq 40, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 3 particella 1025 sub. 12;
- con atto di permuta rogato dal Notaio Brucato Maria Maddalena del 15/12/2009 Repertorio n. 43187, la ARTE LAVORI IN CORSO S.R.L. cedeva in permuta alla LGB COSTRUZIONI ECOSOSTENIBILI S.R.L. la piena proprietà degli immobili sopra descritti accatastati al foglio 3 particelle 1194 e 1025 sub. 12 e, per converso, la LGB COSTRUZIONI ECOSOSTENIBILI S.R.L. cedeva in permuta alla ARTE LAVORI IN CORSO S.R.L., quando sarebbero venute ad esistenza, le intere unità immobiliari (consistenti in quattro appartamenti e quattro posti auto) facenti parte dello stesso edificio da realizzare dalla stessa LGB COSTRUZIONI ECOSOSTENIBILI S.R.L. sull'area soprastante alla porzione del cennato fabbricato p.lla 1194.

Gli immobili risultano essere liberi.

Regolarità catastale ed urbanistica

A seguito delle richieste telematiche effettuata in data 11/04/2016 n. T131622 dell'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni, e n. T133781 dell'elenco subalterni, del fabbricato censito al foglio 3 p.lla 1194 del Comune di Pollina, ed a seguito delle visure planimetriche richieste telematicamente in data 11/03/2016 n. T232376 per l'immobile censito al foglio 3 p.lla 1194 sub. 5, n. T232378 per l'immobile censito al foglio 3 p.lla 1194 sub. 15, n. T232381 per l'immobile censito al foglio 3 p.lla 1194 sub. 33 e n. T232379 per l'immobile censito al foglio 3 p.lla 1194 sub. 16, è verificata la regolarità catastale degli immobili.

L'edificio ricade in zona "B2" del vigente P.R.G. del Comune di Pollina.

L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004, istituito con D.A. n. 2272 del 17/05/1989.

L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo sismico ai sensi del Decreto Interministeriale 26/09/1968 pubblicato nella G.U.R.I. n. 263 del 15/10/1968.

A seguito della richiesta effettuata in data 29/02/2016 prot. 1276 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pollina, sono stati rilevati i seguenti titoli abilitativi:

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 8363 DEL 12/08/1997**, Pratica n. 4/1997 rilasciata alla Sig.ra Solaro Maria – *Realizzazione dell'edificio*;
- **CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 4023 DEL 02/05/2007**, Pratica n. 3/2007 rilasciata al Sig. Gesani Piero – UNO S.R.L. – *Realizzazione dell'edificio*;
- **VOLTURA IN DATA 01/08/2007 DELLA CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 4023 DEL 02/05/2007**, Pratica n. 3/2007 rilasciata alla A.L.I.C. S.R.L. – *Realizzazione dell'edificio*;

- **VOLTURA IN DATA 13/01/2010 DELLA CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 4023 DEL 02/05/2007**, Pratica n. 3/2007 rilasciata alla LGB COSTRUZIONI ECOSOSTENIBILI S.R.L. – *Realizzazione dell'edificio*;

- **AUTORIZZAZIONE DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 9419 DI PROT. – PRATICA N. 24 DEL 04/10/2011**, rilasciata alla LGB COSTRUZIONI ECOSOSTENIBILI S.R.L. – *Modifiche al progetto autorizzato con C.E. n. 4023 del 02/05/2007 per la realizzazione dell'edificio*;

Nel sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha riscontrato una totale rispondenza dello stato odierno del fabbricato ai titoli abilitativi.

Il Comune di Pollina ha rilasciato per il fabbricato il certificato di agibilità prot. n. 10552 del 10/11/2011.

Sono presenti per ogni appartamento le dichiarazioni di conformità sia dell'impianto elettrico che di quello idrico e termico.

E' presente il certificato di collaudo statico, ai sensi dell'art. 7 della legge 05/11/1971, n. 1086, redatto il 05/10/2011 dall'Ing. Nicolò Botta, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo con il n. 1790, e depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo in data 21/10/2011 prot. n. 214454.

Per quanto sopra esposto, gli immobili, sono in condizione di regolarità edilizia.

I due appartamenti sono sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica, mentre i posti auto coperti non necessitano di tale Attestato.

In conclusione, ai fini del perfezionamento degli atti di compravendita si rende necessario completare la documentazione tecnica inerente gli immobili stimati con la redazione del relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE).



Valutazione degli immobili (SEZIONE C)

Per la stima del più probabile valore degli immobili oggetto della presente perizia di stima si procede con il metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti, per quanto possibile, di beni simili o assimilabili recentemente compravenduti in zona, ovvero ipotizzabili sulla base delle caratteristiche del cespite e considerato il periodo di difficoltà del mercato immobiliare. Si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato ad oggi, tenute presenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte, essendo a conoscenza che gli altri immobili presenti nel medesimo edificio sono stati compravenduti su dei valori variabili da Euro/mq 1.500,00 a Euro/mq. 2.000,00, essendo gli appartamenti oggetto di stima di media metratura tra quelli presenti nell'edificio, ci si può attestare su un valore unitario indicativo di Euro/mq 1.750,00 per gli appartamenti, e, vista la difficile commerciabilità dei posti auto coperti, anche dovuta alla poca ampiezza degli stessi e dei relativi spazi di manovra, ci si può attestare su un valore unitario indicativo di Euro/mq 200,00 per posto auto.

VALORE LOTTO 3

Descrizione: *Appartamento sito a Pollina, fraz. Finale, Via Giuseppe Giusti, 45 P.T. e posto auto coperto*

	Sup. Commerciale (mq) x	Valore al mq.=	Valore totale
Appartamento 5	61,89 mq.	x € 1.750,00 =	€ 108.307,50
Posto auto coperto	12,11 mq.	x € 200,00 =	€ 2.442,00
Il valore dell'intero Lotto è quindi di			€ 110.749,50

(diconsi eurocentodiecimilasettecentoquarantanove/50)-.

Adeguamenti e correzioni della stima

Tenuto conto del risultato ottenuto dalla stima suddetta, e di quant'altro possa in ogni modo influire sul giudizio di stima, si decurta dal valore così come sopra calcolato la percentuale del 10% quale abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti, per spese amministrative, ed infine, la consolidata consapevolezza liquidatoria che evidenzia marcate flessioni economiche dei beni alienati per mezzo di procedure coattive (giudiziarie/fallimentari) rispetto a beni compravenduti nel libero mercato.

Pertanto otterremo la seguente determinazione finale:

$$\text{€ } 110.749,50 - \text{€ } 11.074,95 = \text{€ } 99.674,55$$

In relazione a tutti gli elementi caratteristici sopra specificati si può attribuire un valore per la piena proprietà del **LOTTO 3** arrotondato per difetto di **€ 99.000,00** (*diconsi euro novantanovemila/00*).

VALORE LOTTO 4

Descrizione: *Appartamento sito a Pollina, fraz. Finale, Via Giuseppe Giusti, 45 P.1° e posto auto coperto*

	Sup. Commerciale (mq)	x	Valore al mq.=	=	Valore totale
Appartamento 5	62,03 mq.	x	€ 1.750,00	=	€ 108.552,50
Posto auto coperto	9,41 mq.	x	€ 200,00	=	€ 1.882,00

Il valore dell'intero Lotto è quindi di € 110.434,50

(*diconsi eurocentodiecimilaquattrocentotrentaquattro/50*)-.

Adeguamenti e correzioni della stima

Tenuto conto del risultato ottenuto dalla stima suddetta, e di quant'altro possa in ogni modo influire sul giudizio di stima, si decurta dal valore così come sopra calcolato la percentuale del 10% quale abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti, per spese amministrative, ed infine, la consolidata consapevolezza liquidatoria che evidenzia marcate flessioni economiche dei beni alienati per mezzo di procedure coattive (giudiziarie/fallimentari) rispetto a beni compravenduti nel libero mercato.

Pertanto otterremo la seguente determinazione finale:

€ 110.434,50 – € 11.043,45 = € 99.391,05

In relazione a tutti gli elementi caratteristici sopra specificati si può attribuire un valore per la piena proprietà del **LOTTO 4** arrotondato per difetto di **€ 99.000,00** (*diconsi euro novantanovemila/00*).

RIEPILOGO

Valore di Mercato degli Immobili di cui alla Sezione A:

LOTTO 1–Valore piena proprietà € 45.000,00 (*diconsi euro quarantacinquemila/00*).

Comune di Pollina, frazione Finale, Cortile Carrettieri, 12, confinante con:

Nord – altra proprietà (foglio 3, particella 53, subalterno 5) e Cortile Carrettieri;

Sud – altra proprietà (foglio 3, particella 53, subalterno 2 e 18);

Est – altra proprietà (foglio 3, particella 53, subalterno 7 e 9);

Ovest – altra proprietà (foglio 3, particella 53, subalterno 5).

In Catasto Fabbricati al **Foglio 3 – Particella 53 – Subalterno 6**, piano T-1, categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita € 24,79.

Valore di Mercato degli Immobili di cui alla Sezione B:

LOTTO 2 – Valore piena proprietà € 245.000,00

(diconsi euro duecentoquarantacinquemila/00).

Comune di Pollina, Contrada Lappi, snc, confinante con:

Nord-Est – altra proprietà (foglio 12, particella 137);

Sud-Est – S.P. 25;

Nord-Ovest – Strada vicinale Serra Natale;

Sud-Ovest – altra proprietà (foglio 12, particella 368).

In Catasto Fabbricati al:

Foglio 12 – Particella 371 – Subalterno 3, piano T, scala A, categoria F/3;

Foglio 12 – Particella 371 – Subalterno 4, piano 1, scala A, categoria F/3;

Foglio 12 – Particella 371 – Subalterno 5, piano 2, scala A, categoria F/3;

Foglio 12 – Particella 371 – Subalterno 7, piano T, scala B, categoria F/3;

Foglio 12 – Particella 371 – Subalterno 8, piano 1, scala B, categoria F/3;

Foglio 12 – Particella 371 – Subalterno 9, piano 2, scala B, categoria F/3.

Valore di Mercato degli Immobili di cui alla Sezione C:

LOTTO 3 – Valore piena proprietà € 99.000,00 (diconsi euro novantanovemila/00).

Comune di Pollina, frazione Finale, Via Giuseppe Giusti, 45, confinante con:

Nord – androne scala (foglio 3, particella 1194, subalterno 3);

Sud – corte comune (foglio 3, particella 1194, subalterno 1);

Est – altra proprietà (foglio 3, particella 1194, subalterno 4);

Ovest – altra proprietà (foglio 3, particella 1025, subalterno 4).

In Catasto Fabbricati al **Foglio 3 – Particella 1194 – Subalterno 5**, piano T, interno SX, categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale totale 61 mq ed escluse aree scoperte 60 mq, Rendita € 244,03.

Comune di Pollina, frazione Finale, Lungomare Marco Polo, snc, confinante con:

Nord – altra proprietà (foglio 3, particella 1194, subalterno 16);

Sud – altra proprietà (foglio 3, particella 1194, subalterno 14);

Est – terrapieno;

Ovest – spazio di manovra comune (foglio 3, particella 1194, subalterno 11).

In Catasto Fabbricati al **Foglio 3 – Particella 1194 – Subalterno 15**, piano S1, categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale totale 13 mq, Rendita € 3,84.

LOTTO 4 – Valore piena proprietà € 99.000,00 (diconsi euro novantanovemila/00).

Comune di Pollina, frazione Finale, Via Giuseppe Giusti, 45, confinante con:

Nord – androne scala (foglio 3, particella 1194, subalterno 3);

Est – altra proprietà (foglio 3, particella 1194, subalterno 32);

Ovest – altra proprietà (foglio 3, particella 1025, subalterno 6.)

In Catasto Fabbricati al **Foglio 3 – Particella 1194 – Subalterno 33**, piano 1, interno SX, categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale totale 61 mq ed escluse aree scoperte 60 mq, Rendita € 244,03.

Comune di Pollina, frazione Finale, Lungomare Marco Polo, snc, confinante con:

Nord – disimpegno comune (foglio 3, particella 1194, subalterno 17);

Sud – altra proprietà (foglio 3, particella 1194, subalterno 15);

Est – terrapieno;

Ovest – spazio di manovra comune (foglio 3, particella 1194, subalterno 11).

Geom. Sandro Agnello -



Pollina (PA) -sandro.agnello@geopec.it

In Catasto Fabbricati al **Foglio 3 – Particella 1194 – Subalterno 16**, piano S1, categoria C/6, Classe 2, Consistenza 9 mq, Superficie catastale totale 9 mq, Rendita € 2,88.

Valore di Mercato Complessivo (Lotti 1, 2, 3 e 4):

€ 488.000,00 (*euro quattrocentoottantottomila/00*)

Descrizione dei beni per la formazione del bando d'asta

LOTTO 1:

Fabbricato ad uso abitativo da ristrutturare a due elevazioni fuori terra sito nel Comune di Pollina (PA), frazione Finale, in Cortile Carrettieri, 12; il lotto è distinto al NCEU al foglio 3, particella 53 sub 6, piano T-1, categoria A/4 classe 3, consistenza 3 vani, rendita catastale € 24,79.

Il lotto confina a nord con Cortile Carrettieri e con altra proprietà (foglio 3, p.lla 53, sub 5), a sud con altra proprietà (foglio 3, p.lla 53, sub 2 e 18), ad est con altra proprietà (foglio 3, p.lla 53, sub 7 e 9) ed ad ovest con altra proprietà (foglio 3, p.lla 53, sub 5).

Valore piena proprietà a base d'asta € 45.000,00.

LOTTO 2:

Fabbricato a tre elevazioni fuori terra composto da sei appartamenti con corte comune, sito nel Comune di Pollina (PA) in contrada Lappi, snc; il lotto è distinto al NCEU al foglio 12, particella 371 sub 3, piano T, scala A, categoria F/3, sub 4, piano 1, scala A, categoria F/3, sub 5, piano 2, scala A, categoria F/3, sub 7, piano T, scala B, categoria F/3, sub 8, piano 1, scala B, categoria F/3 e sub 9, piano 2, scala B, categoria F/3.

Il lotto con la corte comune confina a nord-est con altra proprietà (foglio 12, p.lla 137), a sud-est con la S.P. 25, a nord-ovest con la Strada vicinale Serra Natale ed a sud-ovest con altra proprietà (foglio 12, p.lla 368).

Valore piena proprietà a base d'asta € 245.000,00.

LOTTO 3:

Appartamento a piano terra con posto auto coperto a piano seminterrato, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra più seminterrato, sito nel Comune di Pollina (PA), frazione Finale, in Via Giuseppe Giusti, 45; l'appartamento è distinto al NCEU al foglio 3, particella 1194 sub 5, piano T, interno SX, categoria A/2 classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 61 mq ed escluse aree scoperte 60 mq, rendita catastale € 244,03, e sub 15, piano S1, categoria C/6 classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita catastale € 3,84.

L'appartamento confina a nord con androne scala (foglio 3, p.lla 1194, sub 3), a sud con corte comune (foglio 3, p.lla 1194, sub 1), ad est con altra proprietà (foglio 3, p.lla 1194, sub 4) e ad ovest con altra proprietà (foglio 3, p.lla 1025, sub 4); il posto auto coperto confina a nord con altra proprietà (foglio 3, p.lla 1194, sub 16), a sud con altra proprietà (foglio 3, p.lla 1194, sub 14), ad est con terrapieno e ad ovest con spazio di manovra comune (foglio 3, p.lla 1194, sub 11).

Valore piena proprietà a base d'asta € 99.000,00.

LOTTO 4:

Appartamento a piano primo con posto auto coperto a piano seminterrato, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra più seminterrato, sito nel Comune di Pollina (PA),

frazione Finale, in Via Giuseppe Giusti, 45; l'appartamento è distinto al NCEU al foglio 3, particella 1194 sub 33, piano 1, interno SX, categoria A/2 classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 61 mq ed escluse aree scoperte 60 mq, rendita catastale € 244,03, e sub 16, piano S1, categoria C/6 classe 2, consistenza 9 mq, superficie catastale totale 10 mq, rendita catastale € 2,88.

L'appartamento confina a nord con androne scala (foglio 3, p.lla 1194, sub 3), ad est con altra proprietà (foglio 3, p.lla 1194, sub 32) e ad ovest con altra proprietà (foglio 3, p.lla 1025, sub 6); il posto auto coperto confina a nord con altra proprietà (foglio 3, p.lla 1194, sub 17), a sud con altra proprietà (foglio 3, p.lla 1194, sub 15), ad est con terrapieno e ad ovest con spazio di manovra comune (foglio 3, p.lla 1194, sub 11).

Valore piena proprietà a base d'asta € 99.000,00.



ELENCO ALLEGATI:

*SEZIONE "A" – IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI POLLINA IN CORTILE
CARRETTIERI, 12 DELLA FRAZIONE FINALE*

Allegato 1: Inquadramento Urbanistico

Allegato 2: Inquadramento Catastale

Allegato 3: Ispezione Ipotecaria

Allegato 4: Titolo di proprietà

Allegato 5: Documentazione Fotografica

SEZIONE "B" – IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI POLLINA IN CONTRADA LAPPI

Allegato 6: Inquadramento Urbanistico

Allegato 7: Inquadramento Catastale

Allegato 8: Ispezione Ipotecaria

Allegato 9: Titolo di proprietà

Allegato 10: Documentazione Fotografica

*SEZIONE "C" – IMMOBILI SITI NELLA FRAZIONE FINALE DEL COMUNE DI
POLLINA TRA LA VIA GIUSEPPE GIUSTI E LUNGOMARE MARCO POLO*

Allegato 11: Inquadramento Urbanistico

Allegato 12: Inquadramento Catastale

Allegato 13: Ispezione Ipotecaria

Allegato 14: Titolo di proprietà

Allegato 15: Documentazione Fotografica

Il sottoscritto, grato della fiducia accordatagli, resta a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

Con ossequio.

Pollina, 11 aprile 2016

Il perito

Geom. Sandro Agnello





CRON 6381/2016

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE CIVILE**

**CANCELLERIA DELLA VOLONTARIA GIURISDIZIONE
E DEGLI AFFARI PRESIDENZIALI**

Verbale di giuramento di perizia extragiudiziale

L'anno 2016 il giorno 26 del mese di aprile, avanti il sottoscritto Funzionario Giudiziario del Tribunale di Termini Imerese, si è presentato il Perito Geom. Sandro Agnello nato a Cefalù (PA) il 25/04/1979, residente a Pollina (PA) in Via Machiavelli n° 2 della frazione Finale, identificato con carta d'identità n. AN 5508260 rilasciata da Comune di Pollina il 16/05/2007 il quale chiede di prestare il giuramento dell'allegata perizia extragiudiziale.

Il Funzionario Giudiziario, previe le ammonizioni di legge, invita il Perito al giuramento di rito che egli presta ripetendo la seguente formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO

S. Agnello



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Dot.ssa Laura Mangiavida

Laura Mangiavida

