

Arch. Marco Santangelo

***TRIBUNALE DI SCIACCA***

**RELAZIONE TECNICA**

***Fallimento N°03/2022***

***Curatore: Dott. G. Errante***

***G.D: Dott. V. Stabile***



## PREMESSA

A seguito di istanza del 03.06.2022, da parte del curatore fallimentare nella persona del ██████████ autorizzata in data 15.06.2022 dal GD nel fallimento del Tribunale di Sciacca n. 03/2022 ██████████ lo scrivente è stato nominato quale *tecnico incaricato della curatela al fine di relazionare con riguardo alle seguenti attività:*

*1. verificare presso i pubblici registri dello stato dei seguenti beni:*

*a) piena proprietà magazzino piano terra di 46 mq fabbricato condominiale sito in Via S.M. della Consolazione n. 3, cat. C/2, foglio 111, p.lla 212 sub 1;*

*b) piena proprietà magazzino piano terra di 37 mq fabbricato condominiale sito in Via S.M. della Consolazione n. 3/b, cat. C/2, foglio 111, p.lla 212 sub 2;*

*c) piena proprietà intero primo fabbricato condominiale sito in Sciacca alla Via S.M. Consolazione n. 3/a, corrispondente a due distinte abitazioni, cat. A/3, foglio 111, p.lla 212 sub 3;*

*d) piena proprietà intero secondo piano (unica abitazione) sito in Sciacca alla Via S.M. Consolazione n. 3/a, corrispondente a due distinte abitazioni, cat. A/3, foglio 111, p.lla 212 sub 4;*

*e) piena proprietà dell'intero terzo e quarto piano di cui al fabbricato condominiale sito in Sciacca alla Via S.M. della Consolazione n. 3/a cat. A/3, foglio 111, p.lla 212 sub 5;*

*f) 1/3 indiviso della piena proprietà del sottostante piano seminterrato di 305 mq (con accesso al civico 2/b) adibito ad autorimessa-magazzino, cat. C/2, censito al foglio 111, p.lla 198 sub 3;*

*g) piena proprietà intero piano terra rialzato sito in Sciacca – Via S. Calogero n. 2-2° e via S.M. della Consolazione n. 18 (n. 2 unità adibite ad uffici), cat. C/1,*



*foglio 111, p.lla 198 sub 4,5,6;*

*h) piena proprietà del locale commerciale sito in Sciacca alla via del Bevaio n. 18*

*piano terra e con ingresso secondario dalla via Morandi civ.21 nonché piena*

*proprietà del magazzino sito in Sciacca alla via del Bevaio n. 18/a, cat. C/2,*

*censiti al fg. 99 sub 2 e fg. 100 sub 5;*

*i) piena proprietà indiviso del lotto di terreno di 1950 mq sito in Sciacca,*

*Viale Siena n. 17, con soprastante capannone, censito al foglio 111, p.lla 779, nonché quota*

*di ½ indivisa di altro lotto di terreno di 1950 mq sito in Viale Siena di Sciacca,*

*Viale Siena n. 17, con soprastante capannone, censito al foglio 111, p.lla 779.*

**2. verificare la presenza di eventuali ulteriori beni immobili sopravvenuti in capo**

**alla società fallita e non presenti nel superiore elenco;**

**3. trascrivere, presso i pubblici registri, i decreti di trasferimento riguardanti i**

**beni acquistati dalla** [REDACTED]

**4. trascrivere la sentenza di fallimento in capo ai medesi beni;**

Accettato l'incarico, preliminarmente, a seguito di ulteriore incarico verbale della curatela,

ha eseguito

- ispezioni ipotecarie e visure catastali in capo alla [REDACTED] nonché ai signori

[REDACTED]

- Visure catastali aggiornate ed estratti di mappa;

- Visure Planimetriche;

Dalle superiori ricerche si riconfermano i superiori immobili individuati dalla curatela in capo ai soggetti falliti.

Dalle ispezioni ipotecarie e catastali eseguite in capo alla [REDACTED] è emerso quanto segue:



- Con atto in not. [REDACTED] del 26.05.1994 rep. 19274 la società fallita ha acquistato un lotto di terreno sito in cda Santa Maria di Sciacca annotato al fg. 51 p.lla 400-402- 405. Quest'ultima particella oggi frazionata nelle 562-563-564.
- Con atto di assegnazione di immobile del 09.07.2015 rep. 120 da parte del Tribunale di Sciacca, trascritto con atto di del 20.07.2015 ai n..11930/9422 sono state trasferite all'Erario dello stato le p.lle 402- 405-409

Atto che per i refusi commessi risulta errato per quanto segue:

In luogo della particella 405 si sarebbero dovuto indicare le particelle derivate dal frazionamento, ossia le particelle 562-563-564.

In luogo della particella 409, che si appartiene ad altra ditta, si sarebbe dovuto indicare la particella 400.

A causa di ciò, si è eseguita la trascrizione, soggetta a voltura, con le particelle errate (405-409) ed ecco perché le particelle 400-562-563-564 risultano, catastalmente, ancora in ditta alla [REDACTED].

Per tutto quanto sopra esposto, ad oggi, i cespiti che si possono descrivere e valutare sono quelli dei soggetti falliti.

Avuto chiaro l'attivo immobiliare, si sono eseguiti i sopralluoghi in data 26.02.2023, unitamente al curatore fallimentare,

In particolare ha eseguito i rilievi metrici e fotografici ed ha preso appunti di dettaglio.

Sulla scorta della documentazione acquisita presso i pubblici uffici, ivi compresa la ctu redatta nell'ambito della procedura fallimentare n.5/92 e dei rilievi eseguiti in sito, si sono formati n.5 lotti, come appresso descritti e valutati.

## DESCRIZIONE E VALUTAZIONE



### **LOTTO 1** (fabbricato di via Santa Maria della Consolazione)

Il fabbricato è ubicato ad angolo tra la via S.M. della Consolazione e via Rocca dei Fiori, nelle immediate vicinanze della piazza di Porta Palermo.

#### piano terra

L'U.I, censita in catasto al fg. 111 p.lla 212 sub 1 è rappresentata dalla piena proprietà di un magazzino sito al piano terra di un fabbricato condominiale in Sciacca con accesso dalla via S.M. della Consolazione civ. 3, avente una superficie catastale **mq.55** per un'altezza di circa ml. 4,20 e composto da un'ambiente principale ed un piccolo vano accessorio.

Le caratteristiche interne constano di impianto elettrico ed idrico sottotraccia, pavimento in segato di marmo, pareti pitturate ed infisso di entrata in ferro e vetri con saracinesca ad azionamento manuale. Tale apertura di accesso è l'unica dalla quale il locale riceve luce ed aria in quanto gli altri lati risultano in aderenza con altre costruzioni.

L'U.I, censita in catasto al fg. 111 p.lla 212 sub 2 ha accesso dal civ. 3/b della stessa via e confina con l'altro magazzino superiormente descritto. Esso ha una superficie catastale di circa **mq.48** per un'altezza di circa **ml. 3.65** ed è composto da due ambienti principali ed un doppio servizio.

Le caratteristiche interne sono uguali a quelle di cui al lotto precedente, con in più un'apertura finestrata in legno con persiane ad ante su via Rocca dei Fiori, in quanto il locale risulta ad angolo tra detta via e via S.M. della Consolazione.

#### primo piano

L'U.I, censita in catasto al fg. 111 p.lla 212 sub 3, ha accesso dalla Via S.M. della Consolazione civ. 3/a tramite il vano scala comune.



Attualmente detto piano comprende di fatto **n° 2** abitazioni distinte, ognuna con accesso indipendente nel vano scala condominiale, e comprendenti ognuna n° 2 vani principali e n° 2 accessori cucina e wc, oltre n° 3 balconi prospettanti sulle vie S.M. della Consolazione e via Rocca dei Fiori, oltre una piccola chiostrina di circa **mq. 4** di cui il lotto in questione ne ha l'uso del calpestio esclusivo

L'intero piano ha una superficie catastale di **mq. 105** ed un'altezza di circa **ml. 3.30**.

Le caratteristiche interne constano di pavimenti con mattoni a scaglie di marmo, pareti pitturate, porte interne in legno ed impianti elettrico ed idrico sottotraccia.

#### Secondo piano

L'U.I, censita in catasto al fg. 111 p.lla 212 sub 4, si compone di un'unica unità abitativa composta da n° 3 vani principali, cucina, ingresso, rip. e wc. oltre n° 3 balconi prospettanti sulle vie S.M. della Consolazione e via Rocca dei Fiori. Il tutto per una superficie catastale di **mq. 99** ed un'altezza di circa **ml. 3.10**,

Le caratteristiche interne risultano uguali a quelle di cui al piano precedente.

#### Terzo piano

L'U.I, censita in catasto al fg. 111 p.lla 212 sub 5, si compone di un'unica unità abitativa costituita da n° 3 vani principali, cucina, bagno, wc ed ingresso, per una superficie commerciale di **mq. 97** ed un'altezza di circa **ml. 3.20**, oltre n° 3 balconi prospettanti sulle vie S.M. della Consolazione e via Rocca dei Fiori. Due accessori interni ricevono luce ed aria dal pozzo luce accennato precedentemente.

Le caratteristiche interne risultano uguali a quelle dei piani sottostanti;

#### Quarto piano



Il detto piano non risulta censito in catasto e si compone di n° 2 ripostigli realizzati abusivamente ed allo stato rustico, con copertura in eternit per una superficie lorda complessiva di circa **mq. 13** ed un'altezza media di circa **ml. 2,00**, oltre un terrazzo a livello di circa **mq. 79** netti Il tutto per una superficie commerciale di mq. 15,00 comprensivi dell'area di sedime dei ripostigli.

Le Unità immobiliari superiormente descritte fanno parte di un fabbricato realizzato con struttura in muratura portante in conci di tufo e malta cementizia, solai in latero-cemento, copertura piana a terrazzo praticabile, prospetti livigni, vano scala in marmo con pareti intonacate e pitturate e portone condominiale di accesso in legno. Lo stato generale dell'intero fabbricato, impone un intervento di straordinaria manutenzione, visto lo stato di abbandono.

*Dati catastali* – Il lotto è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento, sezione Fabbricati del comune di Sciacca al **fg. 111 p.lla 212 sub 1-2-3-4-5**, **mentre il piano quarto deve essere ancora catastato.**

#### *Situazione Urbanistica*

L'intero fabbricato è stato realizzato dal soggetto fallito giusta Autorizzazione Comunale del 28-08-1956 prot. 764 a seguito di parere favorevole della C.E. del 23-06-1955, pratica edile 102/55 e successivo nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato a seguito di presentazione pratica edile n. 38 del 21.05.1960. Tali atti Autorizzativi prevedevano rispettivamente: tre unità magazzino al piano terra ed un'abitazione per ognuno dei piani 1° e 2°; mentre la seconda prevedeva la diversa distribuzione del p.2 e la realizzazione del terzo piano, oltre terrazza soprastante. Successivamente otteneva l'Abitabilità per i piani 2 e 3 prot. N.67 del 25.01.1969.



Dal confronto dello stato attuale con i progetti approvati si è riscontrato quanto segue:

- Il PT prevedeva n. 2 magazzini e n.1 garage, mentre oggi sono unica immobiliare e sono stati realizzati un wc ed un ripostiglio.
- Il P.1 consta diversa distribuzione degli spazi interni (lato Nord) e la chiostrina ha una superficie di poco inferiore rispetto a quella di progetto e comunque rientra nella tolleranza ammissibile essendo inferiore al 2% rispetto al volume approvato.
- I P.2 e P.3 constano di diversa distribuzione degli spazi interni (lato Nord) e la chiostrina ha una superficie inferiore rispetto a quella di progetto.
- Lastrico solare = i vani accessori sono stati costruiti in assenza di autorizzazioni edilizie.

I superiori abusi potranno essere sanati ai sensi dell'art.40 L.47/85, come modificato dal DPR 380/2001 e recepito dall'art.1 della L.R. 16/2016. Gli stessi sono stati riscontrati nella perizia di ctu, nella procedura esecutiva n.5/91 R.Es. del Tribunale di Sciacca, redatta dal Geom. ██████████ che ne ha accertato l'esistenza delle superiori difformità durante le fasi di sopralluogo, eseguite in data antecedente al mese di settembre del 2003 o meglio ancora, come risulta dalle planimetrie catastali depositate agli atti del catasto nell'anno 1969. Da quanto sopra, si dovrà eseguire la regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato ed il cui costo si quantifica € 15.000,00.

### **Valutazione**

Coerentemente all'incarico ricevuto, lo scrivente ha dapprima determinato ed analizzato tutti i dati tecnico-urbanistici del bene oggetto di stima, ha verificato la relativa rispondenza con la situazione reale.





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 2022 e nel caso specifico: la fascia distinta con codice di zona 'B6' dove i prezzi unitari sono i seguenti:

Abitazioni di tipo economico €/mq 560,00 ad € /mq 840,00

Magazzini €/mq 460,00 ad € /mq 680,00

Visto che l'immobile è in grave stato di degrado si reputa congruo assumere il prezzo unitario medio, quindi decrementarlo dei coefficienti come segue. Lo stesso sarà decrementato in quanto dovranno realizzarsi le seguenti opere, che incidono 60% circa, quali:

	livello di piano	di	vetustà	conservazione	c.Energetico	
piano terra	0,9		0,7	0,95	0,95	0,568575
piano primo	0,94		0,7	0,95	0,95	0,593845
secondo	0,96		0,7	0,95	0,95	0,60648
terzo	0,98		0,7	0,95	0,95	0,619115

Da ciò si ha:

Magazzini	a PT	mq 103 x 680,00 X 0,57	= € 39.922,80
Appartamento	a P.1	mq 105 x 900,00 X 0,59	= € 55.755,00
Appartamento	a P.2	mq 99 x 900,00 X 0,61	= € 54.351,00
Appartamento	a P.2-3	mq 114 x 900,00 X 0,62	= € 63.612,00
Costi da sostenere			= € 15.000,00 -
	Totale		= € 198.640,80

Infine, per stimolare maggiori concorrenti all'asta, si propone un decremento del 10% circa in forza della crisi del mercato globale e locale, la stessa aggravata dal COVID e pertanto € 178.750,00 (arrotondato).

**GENERALITA'** (fabbricato di via San Calogero e Santa Maria a della Consolazione)



Le unità che andremo a descrivere e valutare fanno parte di un fabbricato che si affaccia sulle vie: Bevaio, San Calogero e Santa Maria della Consolazione, site nelle immediate vicinanze di piazza di Porta Palermo, ovvero in zona semicentrale.

La costruzione presenta struttura portante intelaiata in c.a., solai in latero-cemento, copertura piana a terrazzo praticabile, prospetti con intonaco civile grezzo.

Stante la larghezza esigua delle strade circostanti e la contemporanea altezza degli edifici prospicienti, la luminosità degli ambienti risulta scarsa ed impone anche di giorno l'illuminazione artificiale.

### **LOTTO 2** (Fg.111 p.la 198 sub 4 - 5 e 6)

Il detto lotto si compone di n.2 Unità ed in particolare:

- locale a piano terra-rialzato avente accesso dalla Via San Calogero civici 2 e via S.M. della Consolazione n. 18. Il lotto si compone di n.4 vani principali, 1 wc, ingresso, rip. e disimpegno. Il tutto per un'altezza di circa **ml. 3.40** ed una superficie commerciale di **mq 201**, comprensivo di un portico esclusivo antistante via San Calogero di circa **mq. 63,80**. L'unità riceve luce ed aria sia da via San Calogero, che da via S.M. della Consolazione e da via Bevaio.
- locale a piano terra-rialzato avente accesso dalla Via San Calogero civici 2a. Il lotto si compone di n.2 vani principali, 1 wc, ingresso, rip. e disimpegno. Il tutto per un'altezza di circa **ml. 3.40** ed una superficie commerciale di **mq. 37,12**. L'unità riceve luce ed aria sia da via San Calogero, che da via S.M. della Consolazione.
- Considerato che la cisterna è ubicata nel piano cantinato (vedi lotto 4) si ha che detta lotto avrà la servitù attiva per attingere l'acqua ad uso domestico.



Le rifiniture del lotto sono costituite da materiale di modesta fattura ed in particolare: pavimenti parte in vecchie piastrelle di ceramica parte in mattoni a grossa scaglia di marmo, pareti in parte tinteggiate ed in parte rivestite con carta da parati, infissi in alluminio con avvolgibili in plastica, porte in legno tamburato, servizi igienici con pareti piastrellate.



### **LOTTO 3** (Fg.111 p.lla 198 sub 3)

Trattasi della quota di **1/3** indiviso di piena proprietà del sottostante piano seminterrato avente una consistenza catastale di **mq. 466** ed accesso dal civico 2b dalla via San Calogero) adibito ad autorimessa-magazzino nonché a ricovero cisterna idrica per tutte le unità Immobiliari dell'intera costruzione. Si precisa altresì che mq 67 risultano vincolati a parcheggio.

#### *Situazione Urbanistica e catastale dei lotti 2 e 3*

Il fabbricato è stato costruito in forza della concessione edilizia del 14-10-76 prot. 1960, pratica 139/75 e successiva variante in sanatoria rilasciata il 05-12-1977 prot. N.997.

Il progetto approvato prevedeva la realizzazione del: piano cantinato, n° 1 magazzino a piano terra, porticato di mq 168,70 (ubicato tra la via San Calogero e via Bevaio) e scivolo di accesso al piano cantinato (ubicato ad angolo tra la via San Calogero e la via M.S della consolazione), n° 2 unità abitative al P.1 e n.2 a P.2.

Il vincolo a parcheggio, sito nel piano cantinato, è stato regolato con atto di convenzione rogato in notaio ████████ del 15-09-1976 rep. 58577 trascr. in data 16-09-1976 ai n.ri 14824/13648.

Rispetto ai grafici di progetto approvato ed alle relative prescrizioni, lo stato dei luoghi del lotto di vendita proposto presenta difformità al P.T, infatti il previsto magazzino, oggi ha una superficie maggiore rispetto a quello approvato in quanto si è chiuso una porzione di portico e porzione dell'area, soprastante lo scivolo (sito a quota sottostante). A seguito di detto ampliamento si sono costituite n. 2 Unità Immobiliari.

Da ciò ne consegue che le difformità rilevate consistono: nell'ampliamento orizzontale per la chiusura del portico e porzione dello scivolo, per un totale di mq.110,00 circa, costituzione



di n.2 unità immobiliari, diversa distribuzione degli spazi interni, cambio di destinazione d'uso e difformità strutturale per aver realizzato il solaio sull'area soprastante: lo scivolo.

Quanto sopra potrà essere sanato ai sensi dell'art.40 L.47/85, come modificato dal DPR 380/2001 e recepito dall'art.1 della L.R. 16/2016. Tali difformità sono state realizzate a cavallo dell'approvazione del progetto (1975) e la redazione della perizia di ctu nella procedura esecutiva n.5/92 R.Es. del Tribunale di Sciacca, redatta dal Geom. ██████████ ██████████ che ne ha accertato l'esistenza delle superiori difformità durante le fasi di sopralluogo, eseguite in data antecedente al mese di settembre del 2003 o meglio ancora, come risulta dalle planimetrie catastali dei sub 4-5-6 depositate agli atti del catasto nell'anno 1983.

Da quanto sopra per regolarizzare urbanisticamente il detto piano terra si stima un costo di € 25.000,00, per oblazione, oneri concessori e tecnici.

#### *Situazione Catastale*

Attualmente le 3 unità immobiliari sono identificate in catasto ai sub 4-5-6.

Dal rilievo eseguito dallo scrivente è emerso che la situazione attuale è mutata rispetto a quella catastale, ovvero le U.I. sono n.2. Infatti nella planimetria catastale non sono rappresentati: il detto ampliamento orizzontale, diversa distribuzione planimetrica e diversa Destinazione D'uso. Per quanto sopra è indispensabile eseguire la regolarizzazione catastale prima che si proceda alla vendita all'asta.

Quest'ultima si rende necessaria, in quanto l'ampliamento in questione pur essendo stato venduto con decreto di trasferimento nell'ambito del fallimento n.5/92 non è individuato catastalmente. Da ciò la ██████████ avrebbe dovuto procedere alla regolarizzazione catastale e considerato che la regolarizzazione non è avvenuta e che la società è anch'essa fallita,



dovrà essere la curatela ad adempiere a tale incombenza. Per le superiori variazioni si presume un costo di € 1.800,00 comprensivi dei tributi catastali, oneri tecnici ed accessori.

Per quanto sopra, si consiglia che il G.D. voglia emettere apposita ordinanza con la quale conferisce incarico ad un tecnico abilitato di eseguire le seguenti variazioni catastali:

a) fusione delle Unità immobiliari site in Sciacca ed annotate al fg. 111 p.lla 198 sub 5 e 6, diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso;

b) ampliamento in direzione Ovest (come da planimetria allegata e redatta dal CTU Arch. XXXXXXXXXX) dell'Unità immobiliare sita in Sciacca ed annotata al fg. 111 p.lla 198 sub 4, diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso.

N.B: nell'ordinanza vorrà specificare che la stessa dovrà essere firmata dal tecnico incaricato e dal curatore fallimentare della XXXXXXXXXX alla voce firma del dichiarante.

Si consiglia altresì, di allegare, alla consigliata ordinanza, oltre alla apposita planimetria redatta dallo scrivente, anche il decreto di trasferimento Rep. 11/1992 emesso in data 30.12.2011 dal Tribunale di Sciacca.

#### Valutazione

Anche per i lotti 2 e 3 si è eseguita 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 2022 e nel caso specifico: la fascia distinta con codice di zona 'B6' dove i prezzi unitari sono i seguenti:

Abitazioni di tipo economico	€/mq 560,00 ad €/mq 840,00
Magazzini	€/mq 460,00 ad €/mq 680,00



Pertanto si è assunto il prezzo medio per il lotto 2 ed il prezzo minimo per il lotto 3, quindi si sono applicati i coefficienti di merito

	livello di piano	vetustà	conservazione	box	
piano terra	0,98	0,8	0,95		0,7448
piano scantinato	1	0,8	0,95	0,9	0,684

Da ciò si ha:

Lotto 2 PT mq 288,13 x 700,00 X 0,75 = € 151.268,25  
A cui si dovranno detrarre i Costi da sostenere = € 25.000,00 -  
Totale € 126.268,25

Lotto 3 P1SS mq 467 x 460,00 X 0,69/3 = € 49.408,60

Infine, per stimolare maggiori concorrenti all'asta, si propone un decremento del 10% circa, trattandosi anche di quota indivisa e pertanto si ha:

**Lotto 2 = € 113.650,00 (arrotondato).**

**Lotto 3 = € 44.500,00 (arrotondato).**



**LOTTO 4** (fg. 112 p.lle 99 sub. 2 e 100 sub. 5)

è rappresentato dalla piena proprietà di n.2 locali magazzino siti al piano terra di un fabbricato condominiale in Sciacca aventi accesso da via Bevaio civ. 18a e 18. Gli stessi, ubicati nelle vicinanze della Piazza Porta Palermo e dei fabbricati di cui ai descritti lotti 1, 2, 3.

Il locale con accesso dal civico n.18a comprende un magazzino di superficie netta di circa mq. 63 ed altezza di circa ml. 3,90. Lo stesso è allo stato semirustico con pavimento in battuto di cemento, pareti con muratura a vista, assenza di impianti, portoncino d'ingresso in legno e solaio di copertura con vecchi elementi strutturali in legno a vista.

Il locale sito al piano terra, di un fabbricato in Sciacca con ingresso da via Bevaio civ. 18, adiacente a quello descritto superiormente, è dotato di altro accesso avente ingresso secondario dalla via Morandi civ. 21, rispetto al quale il locale è a quota seminterrata.

Detto locale comprende un'ambiente principale ed un wc, il tutto per una superficie netta di circa mq. 79 ed un'altezza netta variabile di circa ml. 4.30 e ml. 3.80.

La struttura è in muratura portante perimetrale con n.2 arcate centrali in mattoni pieni, solaio di copertura con travi in legno.

Le caratteristiche interne constano di impianto elettrico sotto traccia, pavimenti con mattoni di cemento a scaglie di marmo, pareti pitturate ed infisso di entrata in ferro e vetri con saracinesca ad azionamento manuale. Complessivamente i due locali sviluppano una superficie commerciale di mq.167,00 circa

Vista la vetustà del lotto occorre una manutenzione straordinaria per il rifacimento delle finiture interne e del wc al fine di adeguarle alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.

Situazione urbanistica e catastale





Dall'esame della mappa catastale d'impianto datata 1939 si è accertato che il fabbricato cui fa parte la nostra Unità Immobiliare è stato rappresentato in mappa e con gli stessi numeri attuali. Successivamente ha eseguito delle ricerche presso l'Archivio di Sciacca. In particolare ha ricercato mediante i Mod. 55 e pertanto la partita 8143, quindi la partita 4374 dove ha potuto verificare che in data antecedente al 1967 l'U.I. si apparteneva ad altra ditta. Da quanto sopra espresso e considerato le caratteristiche costruttive si può dire che detta U.I. è stata realizzata anteriormente al 1932, quindi la sua posizione urbanistica è regolare. Bisogna precisare che la planimetria non risulta nella banca dati del catasto e pertanto l'aggiudicatario avrà l'incombenza di presentare la pratica di variazione DOCFA con causale: PLANIMETRIA MANCANTE. Il costo di tale variazione si quantifica € 850,00.

#### Valutazione

Per il lotto 4 si è eseguita 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 2022 e nel caso specifico: la fascia distinta con codice di zona 'B6' dove i prezzi unitari sono i seguenti:

Magazzini €/mq 460,00 ad €/mq 680,00

Pertanto si è assunto il prezzo minimo quindi si sono applicati i coefficienti di merito

	livello di piano	vetustà	conservazione	vista	
piano terra	0,97	0,7	0,95	0,9=	0,580545

Lotto 4 PT mq 167 x €/mq 460,00 X 0,58 = € 44.555,60

A detrarre € 850,00 e quindi un valore a base d'asta di € 43.705,60

Infine, per stimolare maggiori concorrenti all'asta, si propone un decremento del 10% circa e pertanto un valore proposto di € 39.350,00





**LOTTO 5** (fg. 111 p.lla 779)

E' rappresentato di un lotto di terreno esteso catastalmente **mq. 3.900**, su cui insistono n. 2 capannoni, siti in Sciacca Viale Siena civ. 17, a circa km circa 300 mt. dall'ingresso nord della città di Sciacca e confinante con viale Siena (S.P. Sciacca-Caltabellotta).

Quanto si descriverà di seguito, attualmente risulta locato per la quota di  $\frac{1}{2}$ , ad eccezione di una porzione di terreno di mq. 302 circa, sita nell'angolo Sud-Ovest, giusto contratto le cui firme sono state apposte in not. F. Palermo in data 03.09.2019 rep.22617 e registrato a Sciacca il 04.09.2019 al n.1138

Il fondo ha conformazione planimetrica trapezoidale con un frontale sul viale Siena, mentre altimetricamente risulta pianeggiante. Esso risulta recintato da 3 lati con muratura in conci di tufo e con ringhiera sul viale.

Su lotto di terreno vi insistono:

- *Ala* destinata ad ufficio e costituita da 2 piccoli vani, due piccoli servizi con antibagno, un ripostiglio ed un magazzino, per una superficie complessiva lorda di circa **mq. 155** ed un'altezza netta di circa **ml. 2.75**, oltre due piccole chiostrine interne di circa mq. 21 complessivi.

Le caratteristiche interne constano di pavimento con piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate, impianto ed accessori sanitari di tipo scarso, infissi interni ed esterni in legno e controsoffitto. Uno dei due muri perimetrali di detti vani e' rappresentato dal muro di recinzione lato nord del fondo in questione ubicato a confine con propr. Di terzi. Per questo motivo i vani stessi non usufruiscono di aperture di luce ed aria se non dalle due chiostrine interne accennate precedentemente.



-Capannone, si compone di un'altro *capannone* ad unico ambiente di circa **mq. 757** ed altezza di netta di colmo di circa **ml. 8,10**, attualmente destinato a deposito e stoccaggio di legname e le cui caratteristiche costruttive sono uguali al capannone che si descriverà di seguito, con la sola differenza che in questo caso i muri di tompagnamento sono realizzati in tutti e 4 i lati della costruzione del relativo portone di accesso in ferro ad azionamento manuale;

Le condizioni della costruzione (capannone, ala ufficio e pavimentazione esterna) pretendono interventi generali di rinnovo e sostituzione (pavimenti, pareti interne ed esterne, controsoffitto, sanitari, copertura capannone).

la restante parte è destinata ad area libera per spazi di manovra e deposito, la cui pavimentazione (mista in battuto di cemento ed asfalto bituminoso) è in condizioni alquanto vetuste ed interamente da ripristinare. A circa m.2 del 2° capannone vi insiste un casotto motore di mq. 4,00 circa. Lo stesso stato realizzato senza le prescritte autorizzazioni edilizie, pertanto dovrà demolirsi a cure e spese dell'aggiudicatario ed il cui costo si stima in € 2.500,00 comprensivo del conferimento in discarica.

- Capannone ad ambiente unico, attualmente destinato a deposito stoccaggio di legname, con struttura portante verticale, mentre la copertura e con capriate ed orizzontale in ferro, tompagnatura perimetrale solo nei lati ovest e nord in conci di tufo non intonacata, pavimento in battuto di cemento, copertura a doppia falda inclinata con vecchi pannelli in eternit.

La superficie coperta totale lorda di detto capannone risulta di circa **mq. 803**, l'altezza netta di colmo del capannone risulta di circa **ml. 7,70**. Nel complesso, le condizioni della costruzione sono bisognevoli di interventi di manutenzione e sostituzione dei pannelli di



copertura, previo smaltimento dell'Eternit. Il tutto per adeguarsi alle vigenti norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.

In cattive condizioni di manutenzione è la pavimentazione cementizia esterna in gran parte divelta e vetusta.

#### SITUAZIONE URBANISTICA

Quanto appena descritto è stato realizzato abusivamente in epoche successive ed in particolare: nel 1974 gli uffici e la recinzione: nel 1975 il capannone coperto e tompagnato e nel 1976 il capannone coperto.

Per gli abusi commessi si è presentata pratica di condono edilizio in sanatoria Prot. N.928/S del 01.04.1986 ai sensi della Legge regionale 37/85 a nome del soggetto fallito

████████████████████

Dall'esame della suddetta pratica presso l'ufficio tecnico del comune di Sciacca si è accertato che per la definitiva istruttoria della stessa occorre produrre la seguente documentazione:

- Perizia giurata sullo stato delle opere;
- Certificato idoneità sismica;
- Visure catastali;
- n° 4 copie di progetto;
- Certificato Camera di Commercio.

L'oblazione dichiarata dalla parte pari a €. **3917,33** risulta interamente pagata, mentre occorre ancora pagare gli oneri concessori ammontati a circa €. **5825,63** oltre interessi.



## STORIA CATASTALE

Quanto superiormente descritto, è oggi censito all'Agazia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento sezione Fabbricati del comune di Sciacca al **fg. 111 p.lla 779** e La particella urbana 779 proviene dalla fusione delle particelle terreni nn. 779 e 780 (intestate a ██████████, giusto Tipo Mappale del 31.03.1980 pratica n. 6145

### *Valutazione*

#### *Stima in base alla rendita catastale*

Dalla visura catastale si evince che l'U.I. annotata al fg. 111 particella 779 è classata come Categoria D8 avente una rendita di € 6.455,71 ed essendo il coefficiente di rivalutazione per le Categorie D = 63 si stima l'immobile € 6.455,71 x 63 = € 406.709,73

#### *Stima comparativa*

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) ed in particolare il 2 Semestre anno 2022 Codice Zona D2 per i magazzini e Codice Zona R1 per i capannoni.

Dello stesso si sono esaminati i valori riferiti al II° Semestre dove i prezzi unitari sono compresi nella forbice

Capannoni	€/mq 300,00 ad €/mq 450,00
Magazzini	€/mq 370,00 ad €/mq 550,00

pertanto si ritengono congrui i prezzi unitari medi

quindi:

Capannoni	€/mq 375,00
Magazzini	€/mq 460,00



Prezzi unitari che si riferiscono ad un capannone in normali condizioni, pertanto considerato l'insalubrità si ritiene doveroso applicare i coefficienti correttivi della vetustà che è nel caso in esame 0,70

Capannoni €/mq  $375,00 \times 0,70 = 262,50$

Magazzini €/mq  $460,00 \times 0,70 = 322,00$

Dati statistici

-Capannone chiuso mq 803

-Capannone con la sola tettoia mq 759

-Magazzini mq 155. Si precisa che stante la tipologia costruttiva, la modestissima qualità dei materiali di rifinitura e la vetustà, gli uffici si sono assimilati a magazzini.

Relativamente ai prezzi unitari forniti dall'OMI, lo scrivente ha tenuto in debito conto degli elementi costruttivi e pertanto ha calcolato quanto incidono percentualmente nel prezzo finale. 180-280,00

quindi si avrà

Capannoni mq  $1562 \times 262,50 = € 410.025,00$

Area uffici mq  $155 \times 322,00 = € 49.910,00$   
sommano € 459.935,00

Dalla media de valori trovati si ha €  $(406.709,73 + 459.935,00) / 2 = € 433.322,37$

Il valore trovato dovrà decrementarsi delle spese rimozione dell'eternit di copertura del tetto e suo rifacimento.

Da un preventivo del mese di luglio, che lo scrivente si riserva di produrre, si è accertato che il costo dell'eternit è di €/mq 19,50 + Iva e pertanto €/mq 23,18



Mentre per il rifacimento del tetto con pannelli in acciaio ed imbottiti si ricava dalla voce del Prezziario Regionale 2022 all'art. 12.5.1.1 è di €/mq 63,07 + Iva e pertanto €/mq 76,95.

Da ciò lo smaltimento del tetto e suo rifacimento incide per €/mq 100,13

Per quanto sopra e considerato l'area del detto, ivi compresa quella degli uffici di mq.  $1832,60 \times 100,13 = € 183.498,24$  che si incrementerà del 10% per varie ed eventuali e pertanto un costo complessivo di € 201.848,07

Ed ancora per sanare urbanisticamente l'immobile dovrà completarsi l'istruttoria della pratica edile, pertanto dovranno pagarsi gli oneri concessori e tecnici.

Il tutto per un costo presunto di € 35.000,00.

Da quanto sopra si stima il bene €  $433.322,37 - (201.848,07 + 35.000,00 + 2.500,00) = € 193.974,30$

pertanto essendo in vendita la quota indivisa si ha:  $198.974,30 / 2 = € 96.987,15$

Valore che si propone di decrementare del 10% circa per stimolare quanti più + concorrenti all'asta e pertanto € 87.300,00

Ovviamente le spese superiormente calcolate dovrebbero ripartirsi in ragione del 50% tra l'aggiudicatario, mentre il rimanente 50% dovrebbe essere a carico degli altri proprietari.





**LOTTO 6** (fg. 51 p.lle 562-563-564)

Trattasi di aree 52.21 di terreno sito in c/da Santa Maria di Sciacca, ubicato nella zona a Nord di Sciacca, allo stesso vi si arriva percorrendo la strada che da Sciacca procede in direzione Caltabellotta. In particolare, percorsi Km.4 circa si arriva ad una strada rettilinea e pianeggiante, quindi si svolta a destra e si imbecca una strada di cui la particella 563 ne è tratto.

Il detto lotto ha una forma regolare ed un andamento con una lievissima pendenza decrescente in direzione sud.

Urbanisticamente ricade secondo le previsioni del PRG approvato con D.D.G. n.141 del 30.10.2020 in Zona D1.2. Zona Insediamenti produttivi industriali di nuovo impianto, regolamentate l'art. 42 del NTA. In particolare gli interventi di nuova edificazione sono subordinati ai P.I.P e si attuano in forza dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura = 0,40
- altezza massima = ml 8
- numero max piani esclusi i volumi tecnici = 2
- distacchi dai confini = ml 5
- distacchi dai corpi di fabbrica = ml 10
- distacchi dal filo strade transito interno = ml 10
- distacchi dal filo delle strade pubbliche = ml 30
- dotazione parcheggi = cubatura 10% della superficie del lotto
- cubatura residenziale ammessa = residua mc 400, inclusa quella complessiva
- il lotto minimo è definito dal P.I.P e i lotti sono accorpabili

Si precisa inoltre che il lotto di terreno ricade in “Area Esondazione”



Alla luce dei parametri di cui sopra, si è riscontrato che nel nostro caso il rapporto di copertura non supererebbe lo 0,19 e considerato che vi insiste il vincolo di esondazione si ha che in detto lotto non è possibile l'edificazione e pertanto la sua volumetria si potrebbe trasferire in un altro lotto ASI.

#### Valutazione

Proposta di alienazione N.06 del 28/07/2023 del piano alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare anno 2023 che ha ottenuto il parere favorevole dei revisori contabili in data 28.07.2023 ed in corso di approvazione da parte del consiglio comunale nel caso in specie è stato attribuito ai terreni che ricadono nel piano ASI un prezzo unitario di €/mq.20,09.

In considerazione delle criticità esposte superiormente, a cui si deve aggiungere che la p.lla 563 è sede stradale si ritiene che il prezzo unitario adottato dal comune di Sciacca si reputa congruo decrementarlo del 60% e pertanto €/mq 8,00.

Alla luce di quanto sopra si stima il terreno mq 5.221 x €/mq 8,00 = € 41.768,00

Per le superiori difficoltà, per stimolare gli acquirenti si propone una riduzione del 10% circa e pertanto un valore a Base d'asta di € 37.600,00



## INDICE ALLEGATI

### **Lotto 1**

*Visura catastale*  
Rilievo  
Progetto 1  
Licenza Edilizia  
Abitabilità  
Progetto 2  
*Planimetrie catastali*

### **Lotto 2**

*Visura catastale*  
Rilievo  
*Planimetrie catastali*  
Licenza Edilizia ed Autorizzazione variante  
Progetto variante

### **Lotto 3**

*Visura catastale*  
Trascrizione Vincolo a Parcheggio  
Rilievo  
*Planimetrie catastali*

### **Lotto 4**

*Visura catastale*  
Rilievo

### **Lotto 5**

*Visura catastale*  
*Estratto Mappa*  
Rilievo  
*Planimetrie catastali*  
Domanda Sanatoria

### **Terreno C/da Santa Maria**

Visura Catastale  
Atto  
Trascrizione Atto Assegnazione all'Erario

**Ispezioni ipotecarie** XXXXXXXXXX