

STUDIO TECNICO ING. FABRIZIO GARUCCIO
VIA MASSA N.49
91016 ERICE (TP)

OGGETTO	Relazione di stima di beni immobili nell'ambito del Fallimento della ***Omissis***. Reg. Fall. n.3/2020 TRIBUNALE DI TRAPANI
COMMITTENTE	Avv. ANNA FIORELLA COLBERTALDO – Curatore Fallimentare
LETTERA D'INCARICO	Trapani, 11/05/2020

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

<p><i>Data</i></p> <p>30/10/2020</p>	<p><i>Il tecnico</i></p> <p>Ing. Fabrizio Garuccio</p> 
---	--

La presente relazione è composta da 27 pagine numerate da 1 a 27 e da n.23 allegati.

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Garuccio Fabrizio, con studio tecnico in Erice, Via Massa n.49, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Trapani al n.A1608, PEC: fabrizio.garuccio@ordineingegneritrapani.it, è stato incaricato dall'avv. Anna Fiorella Colbertaldo, Curatore del Fallimento n.3/2020 Reg. Fall. Tribunale di Trapani, di redigere una relazione di stima degli immobili di proprietà della ditta ***Omissis***.

I beni immobili in oggetto sono i seguenti:

- **Bene N° 1** Fabbricato a due elevazioni f.t., sito in Alcamo C/da Gammara, Foglio. 33 p. 431
- **Bene N° 2** Fabbricato ad una elevazione f.t., sito in Alcamo, C/da Gammara Foglio 33 p. 1151
- **Bene N° 3** Fabbricato ad una elevazione f.t., sito in Alcamo, C/da Gammara, Foglio 33 p.1162
- **Bene N° 4** Quota di 2/3 indivisa di Lotto di terreno sito in Alcamo, C/da Gammara, Foglio. 33 p. 699

Il sottoscritto, effettuati i necessari accertamenti, sopralluoghi, misurazioni e verifiche, ha redatto la presente relazione di stima, suddividendo i beni in lotti di vendita.

Sono parte integrante della presente relazione gli allegati indicati nell'elenco in coda alla stessa.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato a due elevazioni f.t. destinato ad attività artigianale, sito in Alcamo, C/da Gammara

DESCRIZIONE

Fabbricato a due elevazioni fuori terra, insistente su un lotto di terreno della superficie di circa mq 1530. Il piano terra è composto da un ampio locale artigianale, comprensivo dei servizi igienici, e dall'androne e vano scala in sede propria di accesso al piano primo, il tutto avente superficie complessiva di mq 704,60. Il piano primo è composto da una zona uffici e da un ampio locale di sgombero, il tutto avente superficie complessiva di mq 433,80, oltre ad un'ampia terrazza.

L'accesso al lotto avviene attraverso una stradella che dalla via Gammara porta ad un piazzale interno di pertinenza esclusiva accessibile a mezzo di cancello carrabile e pedonale.

TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene alla ditta:

- ***Omissis***. (Proprietà 1/1)
Omissis

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato, compreso il cortile di pertinenza, confina: a nord con la S.S. 113; ad est in parte con la stradella di accesso dalla via Gammara ed in parte con ***Omissis***; a sud, con l'immobile di proprietà della stessa ditta descritto al Bene n.3; ad ovest con l'immobile di proprietà della stessa ditta descritto al Bene n.2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano terra	600,00 mq	704,60 mq	1,00	704,60 mq	3,60 m	T
Piano primo	381,00 mq	433,80 mq	1,00	433,80 mq	2,75 m	1
Balconi	20,15 mq	22,15 mq	0,25	5,54 mq	-	1
Terrazza	236,00 mq	250,24 mq	0,30	75,06 mq	-	1
Superficie convenzionale complessiva:				1219,00 mq		

Nel calcolo della consistenza, le superfici lorde sono comprensive anche della superficie in pianta dell'androne e vano scala, per entrambi i piani.

Le superfici nette indicate sono state calcolate non considerando né la superficie del vano scala, né quella del lucernario nella terrazza.

I balconi sono stati computati al 25%, mentre l'ampio terrazzo è stato computato al 30%.

DATI CATASTALI

L'immobile in oggetto è iscritto al Catasto Fabbricato del Comune di Alcamo con i seguenti dati:

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	33	431			C/3	7	1105 mq	1151 mq	4.166,00 €	T-1

Corrispondenza catastale

Rispetto alla planimetria catastale, sono state riscontrate le seguenti differenze:

- Al piano terra: sono stati rimossi alcuni tramezzi divisorii; alcuni tompagni sulla parete ovest sono stati eliminati, realizzando una fusione con il fabbricato a confine, descritto al Bene n.2; inoltre nell'antiwc è stato realizzato un vano porta di comunicazione con lo stesso fabbricato a confine;
- Al piano primo, una piccola porzione sul confine ovest dell'ampio deposito è stata delimitata con tramezzi in muratura, per realizzare un vano della superficie utile di circa 11,20 mq e altezza 2,75 m circa; l'ampio terrazzo è stato completamente coperto con pilastri e capriate in acciaio e superiore lamiera grecata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto è composto da piano terra e piano primo.

La struttura portante è del tipo intelaiata in c.a., con fondazioni su travi rovesce. I solai sono realizzati con pannelli in laterocemento.

La tamponatura esterna è realizzata in conci di tufo dello spessore di cm 25, i tramezzi sono in parte in segati di tufo di spessore 8 cm e parte in conci di tufo di 17-20 cm.

Le pareti in parte sono allo stato rustico ed in parte rifinite con mano di stuccatura in gesso scagliola.

Le pareti esterne sono rifinite con prospetto decorativo del tipo plastificato. La pavimentazione del piano terra è in conglomerato cementizio. I servizi igienici sono rivestiti con piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni del piano terra sono in lamierato zincato, ad eccezione del portoncino d'ingresso al vano scala che risulta realizzato in profilato zincato e vetro.

Gli impianti del piano terra sono del tipo industriale e sono inseriti in apposite canalette a vista.

L'androne e vano scala ha il pavimento rivestito in marmo, le pareti presentano una zoccolatura in marmo dell'altezza di 16 cm. La ringhiera della scala è in ferro.

Al piano primo, la pavimentazione è in marmo nel vano adibito a locale di sgombero, mentre negli uffici è in ceramica. Le pareti e i soffitti degli uffici sono rifiniti con intonaco civile.

Gli infissi esterni del piano primo in parte in alluminio anodizzato e vetrocamera ed in parte in ferro; gli infissi interni sono in parte in legno laccato ed in parte in legno e vetro.

L'impianto idrico del piano primo è sottotraccia; quello elettrico in parte è sottotraccia ed in parte inserito in apposite canalette in pvc a vista.

È di pertinenza esclusiva del fabbricato un'area di circa 1100 mq, in parte vincolata a parcheggio, delimitata perimetralmente da muri di cinta, accessibile da cancello metallico carrabile posto al termine di una stradella sul perimetro nord-est del lotto, che si diparte dalla via Gammara.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in atto non è utilizzato.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile è pervenuto all'attuale ditta proprietaria per costruzione fatta su lotto di terreno acquisito per mezzo dell'Atto di compravendita del 17/05/1989, rogato dal ***Omissis***, n.10698 di repertorio e n.5807 della raccolta, registrato a Trapani il 02/06/1989 al n.2091, da potere dei coniugi ***Omissis*** e dei coniugi ***Omissis***.

La titolarità è passata dalla ***Omissis*** alla ***Omissis*** in forza dell'atto di trasformazione di società in Notaio ***Omissis*** del 10/07/2013 rep. n.64431, trascritto in data 06/08/2013 ai nn.15792/12860.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 09/06/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA EX ARTICOLO186 TER C.P.C.
ISCRIZIONE del 26/05/2006 - Registro Particolare 4838 Registro Generale 16416
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 4237/95 del 07/06/1996
1. Annotazione n. 2378 del 15/07/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
ISCRIZIONE del 13/05/2008 - Registro Particolare 1870 Registro Generale 12373
Importo: € 1.100.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***.
Capitale: € 550.000,00
Rogante: Notaio ***Omissis***Repertorio 33696/10697 del 08/05/2008
Oggetto: Immobili siti in Alcamo F. 33 Particelle 431, 1162 e 1151
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
ISCRIZIONE del 26/01/2018 - Registro Particolare 124 Registro Generale 1927
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Repertorio 2250/2012 del 17/10/2011
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Oggetto: Immobili siti in Alcamo F. 33 Particelle 431, 1162, 1151 e 699

Trascrizioni

- ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
TRASCRIZIONE del 01/06/1993 - Registro Particolare 9106 Registro Generale 10749
Pubblico ufficiale COMUNE Repertorio 70 del 28/05/1993
- ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
TRASCRIZIONE del 06/08/2013 - Registro Particolare 12860 Registro Generale 15792
Pubblico ufficiale ***Omissis*** Repertorio 64431/14743 del 10/07/2013

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione ammontano complessivamente ad € 379,00, pari alla somma di € 35,00 per l'ipoteca volontaria per atto di mutuo e degli oneri per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale pari allo 0,50% dell'importo dell'iscrizione ipotecaria (€ 250,00 = 0,5% di € 50.000,00), oltre a € 59,00 di tassa di bollo e € 35,00 di tassa ipotecaria.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente PRG del Comune di Alcamo, l'immobile in oggetto ricade in Zona Territoriale Omogenea "D1", zona per attività produttive non nocive.

All'art. 51 delle Norme tecniche di Attuazione si legge: "La zona D1 comprende le aree destinate ad insediamenti relativi ad attività produttive esistenti e/o di completamento ai margini del Centro Urbano. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: a) Edifici ed impianti per attività produttive artigianali e industriali di qualsiasi genere purché non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e succ.mod ed int.; b) Depositi e magazzini per attività commerciali all'ingrosso; c) Laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e locali di esposizione e vendita; d) Locali per attività di commercio al dettaglio secondo quanto previsto dall'allegato alla L.R.22/12/1999 n.28 (settore alimentare 1° raggruppamento, settore non alimentare 2° e 3° raggruppamento); e) Sedi di servizi finanziari, postali e telematici; f) Sono consentiti per ogni insediamento produttivo uffici per direzione aziendale per una superficie massima di metri quadri 200 e una abitazione per il custode o per la famiglia del titolare dell'azienda con superficie utile netta non superiore a metri quadri 120; g) distributori di carburanti per autotrazione e relativi manufatti edilizi; h) attrezzature sportive, ricreative e zone di verde attrezzato. Ai sensi della L.R. 22/12/1999 n.28 si intendono per "esercizi di vicinato" i piccoli esercizi aventi superficie fino a 150 mq, per "medie strutture di vendita" gli esercizi aventi superficie da 150 mq e fino a 1.000 mq, per "grandi strutture di vendita" gli esercizi aventi superficie superiore a 1.000 mq. Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di strumenti urbanistici preventivi ovvero a mezzo di interventi edilizi diretti. Nell'ambito degli strumenti urbanistici preventivi l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri: - superficie minima di intervento metri quadri 5.000; - lotto minimo: metri quadri 600; - indice di fabbricabilità fondiaria (If): 2,50 metri cubi/metro quadro; - rapporto di copertura: inferiore o uguale a 1/2; - altezza massima: metri 8,00 e non più di due elevazioni fuori terra, fatta eccezione per impianti e volumi tecnici speciali; - distacchi dai confini: metri 5,00; - distanza dal filo stradale: metri 10,00; - parcheggi: almeno un quarto della superficie scoperta del lotto; - verde privato: almeno un quarto della superficie scoperta del lotto. [omissis] Sul patrimonio edilizio esistente, ivi compresi gli edifici ad uso residenziale, sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti: a) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definito dall'art.20 della L.R. 71/'78 nel rispetto della volumetria esistente; b) ampliamenti, sopraelevazioni e demolizioni e ricostruzioni nel rispetto dei parametri urbanistici definiti nel presente articolo ad esclusione del lotto minimo. Nella zona D1 è consentita anche l'attività di estrazione e di lavorazione del travertino e di materiali lapidei nel rispetto della normativa di settore.

Per una piccola parte, il lotto ricade in zona "Verde di arredo stradale", per la quale all'art. 25 delle N.T.A. si legge: "Le aree a verde di arredo stradale sono destinate alla conservazione ed alla creazione di aiuole, alberature, piccoli giardini e verde ornamentale in genere.

La vegetazione delle aiuole spartitraffico deve essere tale da consentire sempre la visibilità veicolare, in particolar modo in corrispondenza degli incroci e nei tratti in curva.

Nelle aree di sosta e/o parcheggio deve essere impiantato a verde di arredo almeno 1/4 della superficie complessiva.

Nell'area individuata lungo la circonvallazione urbana è consentita la realizzazione di percorsi pedonali, di piste ciclabili e di accessi ai lotti."

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in oggetto è stato costruito giusta Concessione Edilizia n.10 del 25/01/1990 e successiva Concessione in Variante n.70 del 28/05/1993, rilasciate dal Comune in Alcamo entrambe in testa alla ditta ***Omissis***

Inoltre l'immobile è dotato di Certificato di Agibilità n.7 rilasciato dal Comune di Alcamo in data 29/05/1994.

In atto lo stato dei luoghi non rispecchia gli elaborati progettuali allegati all'ultima Concessione Edilizia; in particolare sono state rilevate le seguenti difformità:

- Al piano terra: vi è una diversa distribuzione interna ottenuta attraverso l'eliminazione di alcuni tramezzi; inoltre in atto, sulla parete lato ovest a confine con l'unità descritta al bene n.2, sono stati rimossi alcuni tompagni, realizzando una fusione tra le due unità adiacenti; nel locale antiwc è stata realizzata una porta di collegamento con una porzione del bene n.2, attraverso la quale è possibile l'accesso anche dal portone prospettante sulla via Nilde Iotti;
- Al piano primo: nell'angolo nord-ovest del locale di sgombero sono stati realizzati due tramezzi per delimitarne una porzione e realizzare un nuovo vano, della superficie di circa 12 mq; inoltre l'intero terrazzo a cielo libero è stato coperto con la realizzazione di capriate metalliche e superiore copertura in lamiera grecata, poggianti in parte sui muri perimetrali ed in parte su colonne in profilati metallici.

Per la regolarizzazione, è da prevedere il ripristino della tamponatura perimetrale al piano terra e chiusura del vano porta, per rendere autonoma l'unità, oltre alla rimozione della copertura del terrazzo. Inoltre si dovranno regolarizzare le variazioni alla distribuzione interna.

Per tali interventi, per la quale si prevede la presentazione di una CILA in sanatoria, si può stimare un costo di euro 30.000,00, comprensivo di oneri amministrativi e tecnici.

Certificazione energetica

L'immobile in oggetto è destinato in parte ad attività produttiva ed in parte ad uffici.

La prima parte del fabbricato è da intendersi ricadente nelle condizioni previste alla lettera *b*) dell'Appendice A ("*Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE Esclusioni APE*") del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 "*Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*".

Pertanto risulta escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di prestazione energetica ai fini del passaggio di proprietà, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto di trasferimento.

Pertanto il sottoscritto tecnico ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, allegato alla presente relazione, relativamente alla parte dell'immobile destinato ad uffici.

STIMA

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finiture, consistenza, regolarità geometrica, standard urbanistici, dati metrici.

Per la determinazione del valore venale si è fatto ricorso al metodo "di confronto", adottando come valori di mercato quelli contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), riferiti alla Provincia di Trapani, Comune di Alcamo, semestre 1-2020, con destinazione "produttiva".

La stima è stata adeguata e corretta in base agli elementi sopra esposti e ad ulteriori ricerche e confronti con i valori di mercato, che hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato destinato ad attività artigianale, sito in Alcamo nella Via Gammarra - piano T-1	1219,00 mq	650,00 €/mq	€ 792.350,00	100,00%	€ 792.350,00
				Valore di stima:	€ 792.350,00

Valore di stima: € 792.350,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	30.000,00	€
Presentazione DOCFA per aggiornamento catastale	500,00	€
Deprezzamento previsto dalla procedura pari al 15% (calcolato su 792.350,00 - 30.500,00)	15	%

Valore finale di stima: € 647.572,50

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Fabbricato terrano ubicato ad Alcamo (TP) – Contrada Gammara

DESCRIZIONE

Fabbricato terrano di antica costruzione ad uso artigianale, con spiazzo antistante e retrostante, insistente su un lotto di 430 mq, sito in Alcamo, nella Contrada Gammara, via Nilde Iotti (ex strada comunale Palmintelli).

TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene dalla ditta:

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)
Omissis

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato, compreso le due porzioni di terreno di pertinenza, confina: a nord con la S.S. 113; ad ovest con la particella catastale 555 del Foglio di mappa n.33; a sud, con la via Nilde Iotti; ad est con l'immobile di proprietà della stessa ditta descritto al Bene n.1 e per una piccola parte con quello descritto al Bene n.3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato terrano	166,80 mq	188,00 mq	1,00	188,00 mq	4,90 ÷ 5,50 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				188,00 mq		

Sono di pertinenza dell'immobile due piccoli spiazzetti, uno dal lato della S.S. 113, della superficie di mq 127, l'altro dal lato della via Nilde Iotti della superficie di circa mq 80.

DATI CATASTALI

L'immobile in oggetto è iscritto al Catasto Fabbricato del Comune di Alcamo con i seguenti dati:

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	33	1151			C/3	7	167 m ²	1151 m ²	629,61 €	T

Corrispondenza catastale

In atto, rispetto alla planimetria catastale, sono state riscontrate le seguenti differenze:

- Sono stati rimossi il locale spogliatoio, il wc e l'antiwc, originariamente posti sullo spigolo nord-est dell'immobile, con l'eliminazione dei tramezzi divisorii;
- alcuni tamponamenti sulla parete est sono stati eliminati, realizzando una fusione con il fabbricato a confine, descritto al Bene n.1;
- una porzione del fabbricato è stata delimitata con una parete priva di aperture ed annesso al Bene n.1, collegandola attraverso un vano porta di comunicazione con lo stesso fabbricato a confine.

Per tali modifiche, si dovrà presentare pratica DOCFA con un costo di circa € 500,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di antica costruzione, ha struttura portante in muratura, con pareti di spessore pari a circa 60 cm, copertura a falde inclinate realizzate con travature reticolari e superiore manto di coibentato. L'altezza interna utile variabile tra 4,90 m e 5,50 m. Nella copertura sono presenti pannelli di policarbonato trasparenti per favorire l'illuminazione naturale. Il muro intermedio che separa una porzione dell'immobile è realizzato in mattoni di cemento.

Il pavimento interno è in battuto di cemento, le pareti interne sono intonacate, in cattivo stato. Le pareti esterne sono rinzaffate e prive di prospetto decorativo.

Nel vano finestra sul lato ovest è presente solo un telaio, oltre ad una grata esterna in ferro. L'ingresso dal lato nord è munito di saracinesca avvolgibile metallica, mentre l'ingresso dal lato sud è munito di portone in ferro. L'impianto idrico è in tubi a vista, quello elettrico è sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in atto non è occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

La titolarità è in atto della ***Omissis*** in forza dell'atto di trasformazione di società da ***Omissis*** a ***Omissis*** giusto atto del Notaio ***Omissis*** del 10/07/2013 rep. n.64431, trascritto in data 06/08/2013 ai nn.15792/12860.

L'immobile è pervenuto alla ***Omissis*** per acquisto giusta Atto di compravendita del 11/03/1999, rogato dal Notaio ***Omissis***, Repertorio n.8026, da potere del sig. ***Omissis***, legale rappresentante della ditta ***Omissis***.

A sua volta la ditta ***Omissis*** era proprietaria dell'immobile per acquisto giusto Atto di compravendita del notaio ***Omissis*** del 09/05/1997 rep. n.216746, registrato a Trapani il 28/05/1997 al n.1541, da potere del sig. ***Omissis***.

In precedenza, il sig. ***Omissis*** era proprietario dell'immobile in forza dell'Atto di compravendita del notaio ***Omissis*** del 17/11/1980 rep. n.139482, trascritto il 15/12/1980 ai nn.23826/21240, da potere del sig. ***Omissis***.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 09/06/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA EX ARTICOLO186 TER C.P.C.
ISCRIZIONE del 26/05/2006 - Registro Particolare 4838 Registro Generale 16416
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 4237/95 del 07/06/1996
1. Annotazione n. 2378 del 15/07/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
ISCRIZIONE del 13/05/2008 - Registro Particolare 1870 Registro Generale 12373
Importo: € 1.100.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Capitale: € 550.000,00
Rogante: Notaio ***Omissis*** Repertorio 33696/10697 del 08/05/2008
Oggetto: Immobili siti in Alcamo F. 33 Particelle 41, 1162 e 1151
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
ISCRIZIONE del 26/01/2018 - Registro Particolare 124 Registro Generale 1927
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Repertorio 2250/2012 del 17/10/2011
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Oggetto: Immobili siti in Alcamo F. 33 Particelle 41, 1162, 1151 e 699

Trascrizioni

- ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
TRASCRIZIONE del 01/06/1993 - Registro Particolare 9106 Registro Generale 10749
Pubblico ufficiale COMUNE Repertorio 70 del 28/05/1993
- ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
TRASCRIZIONE del 06/08/2013 - Registro Particolare 12860 Registro Generale 15792
Pubblico ufficiale ***Omissis*** Repertorio 64431/14743 del 10/07/2013

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione ammontano complessivamente ad € 379,00, pari alla somma di € 35,00 per l'ipoteca volontaria per atto di mutuo e degli oneri per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale pari allo 0,50% dell'importo dell'iscrizione ipotecaria (€ 250,00 = 0,5% di € 50.000,00), oltre a € 59,00 di tassa di bollo e € 35,00 di tassa ipotecaria.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente PRG del Comune di Alcamo, l'immobile in oggetto ricade in Zona Territoriale Omogenea "D1", zona per attività produttive non nocive.

All'art. 51 delle Norme tecniche di Attuazione si legge: "La zona D1 comprende le aree destinate ad insediamenti relativi ad attività produttive esistenti e/o di completamento ai margini del Centro Urbano. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: a) Edifici ed impianti per attività produttive artigianali e industriali di qualsiasi genere purché non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e succ.mod ed int.; b) Depositi e magazzini per attività commerciali all'ingrosso; c) Laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e locali di esposizione e vendita; d) Locali per attività di commercio al dettaglio secondo quanto previsto dall'allegato alla L.R.22/12/1999 n.28 (settore alimentare 1° raggruppamento, settore non alimentare 2°e 3° raggruppamento); e) Sedi di servizi finanziari, postali e telematici; f) Sono consentiti per ogni insediamento produttivo uffici per direzione aziendale per una superficie massima di metri quadri 200 e una abitazione per il custode o per la famiglia del titolare dell'azienda con superficie utile netta non superiore a metri quadri 120; g) distributori di carburanti per autotrazione e relativi manufatti edilizi; h) attrezzature sportive, ricreative e zone di verde attrezzato. Ai sensi della L.R. 22/12/1999 n.28 si intendono per "esercizi di vicinato" i piccoli esercizi aventi superficie fino a 150 mq, per "medie strutture di vendita" gli esercizi aventi superficie da 150 mq e fino a 1.000 mq, per "grandi strutture di vendita" gli esercizi aventi superficie superiore a 1.000 mq. Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di strumenti urbanistici preventivi ovvero a mezzo di interventi edilizi diretti. Nell'ambito degli strumenti urbanistici preventivi l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri: - superficie minima di intervento metri quadri 5.000;

- lotto minimo: metri quadri 600; - indice di fabbricabilità fondiaria (If): 2,50 metri cubi/metro quadro; - rapporto di copertura: inferiore o uguale a 1/2; - altezza massima: metri 8,00 e non più di due elevazioni fuori terra, fatta eccezione per impianti e volumi tecnici speciali; - distacchi dai confini: metri 5,00; - distanza dal filo stradale: metri 10,00; - parcheggi: almeno un quarto della superficie scoperta del lotto; - verde privato: almeno un quarto della superficie scoperta del lotto. [omissis] Sul patrimonio edilizio esistente, ivi compresi gli edifici ad uso residenziale, sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti: a) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definito dall'art.20 della L.R. 71/'78 nel rispetto della volumetria esistente; b) ampliamenti, sopraelevazioni e demolizioni e ricostruzioni nel rispetto dei parametri urbanistici definiti nel presente articolo ad esclusione del lotto minimo. Nella zona D1 è consentita anche l'attività di estrazione e di lavorazione del travertino e di materiali lapidei nel rispetto della normativa di settore.

Per una piccola parte, il lotto ricade in zona "Verde di arredo stradale", per la quale all'art. 25 delle N.T.A. si legge: "Le aree a verde di arredo stradale sono destinate alla conservazione ed alla creazione di aiuole, alberature, piccoli giardini e verde ornamentale in genere.

La vegetazione delle aiuole spartitraffico deve essere tale da consentire sempre la visibilità veicolare, in particolar modo in corrispondenza degli incroci e nei tratti in curva.

Nelle aree di sosta e/o parcheggio deve essere impiantato a verde di arredo almeno 1/4 della superficie complessiva.

Nell'area individuata lungo la circonvallazione urbana è consentita la realizzazione di percorsi pedonali, di piste ciclabili e di accessi ai lotti."

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in oggetto è di antica costruzione. Come si legge nella Perizia giurata del 26 luglio 2001 a firma del ***Omissis***, "l'epoca di realizzazione del fabbricato è antecedente al 1942 e [lo stesso fabbricato] non ha subito interventi di ampliamento, ristrutturazione o ricostruzione o che comunque avrebbero richiesto una autorizzazione o concessione edilizia, ma soltanto opere di manutenzione

straordinaria, con regolare comunicazione ai sensi dell'art. 9 della Legge N.37/1985 in data 11/05/1999".

In data 27/03/2002 è stata rilasciata dal Comune di Alcamo la Concessione Edilizia n.61 per il cambio di destinazione d'uso del locale da magazzino agricolo ad attività artigianale e lavori di manutenzione straordinaria.

Rispetto al progetto allegato alla Concessione sopra indicata, in sede di sopralluogo sono state rilevate delle difformità:

- sono stati rimossi il locale spogliatoio, il wc e l'antiwc, posti sullo spigolo nord-est dell'immobile, con l'eliminazione dei tramezzi divisorii;
- una parte della parete perimetrale sul lato est, a confine con il fabbricato descritto al bene n.1, è stata sostituita da telai in c.a. privi di tamponamenti, realizzando così dei varchi per consentire la comunicazione tra i due fabbricati;
- una porzione del fabbricato con accesso dalla via Nilde Iotti è stata delimitata con una parete priva di aperture ed annessa al Bene n.1, collegandola attraverso un vano porta di comunicazione con lo stesso fabbricato a confine. Le due porzioni risultano pertanto non comunicanti, se non attraversando l'altro immobile.

I costi per ripristinare lo stato dei luoghi, rendendo indipendente e funzionale il fabbricato in oggetto, comprensivi degli oneri per le autorizzazioni presso gli enti preposti (ad es. Genio Civile) possono essere stimati in € 15.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'immobile in oggetto è da intendersi ricadente nelle condizioni previste alla lettera b) dell'Appendice A ("*Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE Esclusioni APE*") del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 "*Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*".

Pertanto risulta escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di prestazione energetica ai fini del passaggio di proprietà, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto di trasferimento.

STIMA

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica, standard urbanistici, dati metrici.

Per la determinazione del valore venale si è fatto ricorso al metodo "di confronto", adottando come valori di mercato quelli contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), riferiti alla Provincia di Trapani, Comune di Alcamo, semestre 1-2020, con destinazione "produttiva".

La stima è stata adeguata e corretta in base agli elementi sopra esposti e ad ulteriori ricerche e confronti con i valori di mercato, che hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato terrano ubicato ad Alcamo (TP) - Contrada Gammara	188,00 mq	350,00 €/mq	€ 65.800,00	100,00%	€ 65.800,00
Valore di stima:					€ 65.800,00

Valore di stima: € 65.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15.000,00	€
Presentazione DOCFA per aggiornamento catastale	500,00	€
Deprezzamento previsto dalla procedura pari al 15% (calcolato su 65.800,00 - 15.500,00)	15	%

Valore finale di stima: € 42.755,00

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** – Fabbricato ad una elevazione f.t., sito in Alcamo, C/da Gammara, Foglio 33 p.1162

DESCRIZIONE

Fabbricato ad una elevazione f.t., posto a piano seminterrato, insistente su un lotto di terreno della superficie di circa mq 376, composto da un unico ampio locale della superficie utile di circa mq 297. L'accesso al fabbricato avviene dalla via Nilde Iotti attraverso una rampa carrabile di pertinenza esclusiva accessibile a mezzo di cancello metallico carrabile.

TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene alla ditta:

- *****Omissis***** (Proprietà 1/1)
*****Omissis*****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- *****Omissis***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato, compreso il cortile di pertinenza, confina: a nord con aventi causa *****Omissis*****; a Sud con la via Nilde Iotti; a est con eredi *****Omissis*****; a ovest con l'immobile quale Bene n.1 di proprietà della stessa ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato	296,79 mq	317,71 mq	1,00	317,71 mq	8,0 ÷ 9,0 m	S1
Superficie convenzionale complessiva:				317,71 mq		

DATI CATASTALI

L'immobile in oggetto è iscritto al Catasto Fabbricato del Comune di Alcamo con i seguenti dati:

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	33	1162			C/3	7	308 m ²	331 m ²	Euro 1.161,20	T

Corrispondenza catastale

Rispetto alla planimetria catastale, sono state riscontrate le seguenti differenze:

- Il vano di ingresso posto sul lato sud in atto è chiuso, mentre l'accesso all'immobile avviene esclusivamente dal lato ovest dove, al termine di una rampa carrabile, è presente un vano munito di saracinesca avvolgibile;
- L'antiwc e il wc, posti in pianta sull'angolo sud-est, in atto non ci sono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto è costituito da una sola elevazione, parzialmente interrata. Ha una struttura portante del tipo intelaiata in c.a.

La copertura è realizzata a doppia falda con travi in profilato metallico e superiore manto di coibentato, con alcuni pannelli di policarbonato trasparente.

La tompagnatura esterna è realizzata in parte con muri di mattoni di cemento ed in parte in calcestruzzo armato. Tutte le pareti interne sono allo stato rustico, in parte rifinite con mano di pittura. Le pareti esterne sono rifinite con rinzaffo e sopra una certa altezza sono rivestite con pannelli di coibentato. La pavimentazione è in battuto di cementizio.

Gli infissi esterni del piano terra sono in lamierato zincato e vetro; l'unico vano di accesso al locale è munito di saracinesca avvolgibile metallica.

Gli impianti sono del tipo industriale e sono inseriti in apposite canalette a vista.

Nella corte esterna è presente un impianto idrico con autoclave, coperto con una piccola tettoia metallica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in atto non è utilizzato.

PROVENIENZE VENTENNALI

La titolarità è in atto della ***Omissis***, in forza dell'atto di trasformazione di società da ***Omissis***, giusto atto del Notaio ***Omissis*** del 10/07/2013 rep. n.64431, trascritto in data 06/08/2013 ai nn.15792/12860.

L'immobile è pervenuto alla ***Omissis*** per costruzione fatta su lotto di terreno acquisito per mezzo dell'Atto di compravendita del 08/07/1997, rogato dal Notaio ***Omissis***, n.6327 di repertorio, trascritto in data 11/07/1997 ai nn. 10927/9254, da potere dei signori ***Omissis***.

A su volta, l'immobile era pervenuto ai signori ***Omissis***, in ragione di 1/2 ciascuno, in forza dell'Atto di compravendita del 06/09/1991, rogato dal Notaio ***Omissis***, n.1114 di repertorio, trascritto in data 17/06/1991 ai nn. 12714/10726, da potere dei signori ***Omissis***.

A su volta, l'immobile era pervenuto ai signori ***Omissis***, in forza dell'Atto del 04/12/1984, rogato dal Notaio ***Omissis***, trascritto in data 27/12/1984 ai nn. 27232/23077, da potere della sig.ra ***Omissis***, che donò ai figli la nuda proprietà del bene, riservandosene l'usufrutto.

La sig.ra ***Omissis*** aveva a sua volta acquisito il bene: per 1/3 indiviso insieme a ***Omissis*** per successione testamentaria (denuncia di successione trascritta il 28/07/1979 ai nn.13003/11498), essendo la restante quota già di proprietà indivisa di ***Omissis***; per ½ (appartenendo l'altro mezzo già a ***Omissis*** in forza di successione testamentaria da ***Omissis*** (denuncia di successione trascritta il 12/11/1984 ai nn.22815/19875).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 09/06/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA EX ARTICOLO186 TER C.P.C.
ISCRIZIONE del 26/05/2006 - Registro Particolare 4838 Registro Generale 16416
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 4237/95 del 07/06/1996
1. Annotazione n. 2378 del 15/07/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
ISCRIZIONE del 13/05/2008 - Registro Particolare 1870 Registro Generale 12373
Importo: € 1.100.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Capitale: € 550.000,00
Rogante: Notaio ***Omissis*** Repertorio 33696/10697 del 08/05/2008
Oggetto: Immobili siti in Alcamo F. 33 Particelle 41, 1162 e 1151
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
ISCRIZIONE del 26/01/2018 - Registro Particolare 124 Registro Generale 1927
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Repertorio 2250/2012 del 17/10/2011
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Oggetto: Immobili siti in Alcamo F. 33 Particelle 41, 1162, 1151 e 699

Trascrizioni

- ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
TRASCRIZIONE del 01/06/1993 - Registro Particolare 9106 Registro Generale 10749
Pubblico ufficiale COMUNE Repertorio 70 del 28/05/1993
- ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
TRASCRIZIONE del 06/08/2013 - Registro Particolare 12860 Registro Generale 15792
Pubblico ufficiale ***Omissis*** Repertorio 64431/14743 del 10/07/2013

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione ammontano complessivamente ad € 379,00, pari alla somma di € 35,00 per l'ipoteca volontaria per atto di mutuo e degli oneri per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale pari allo 0,50% dell'importo

dell'iscrizione ipotecaria (€ 250,00 = 0,5% di € 50.000,00), oltre a € 59,00 di tassa di bollo e € 35,00 di tassa ipotecaria.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente PRG del Comune di Alcamo, l'immobile in oggetto ricade in Zona Territoriale Omogenea "D1", zona per attività produttive non nocive.

All'art. 51 delle Norme tecniche di Attuazione si legge: "La zona D1 comprende le aree destinate ad insediamenti relativi ad attività produttive esistenti e/o di completamento ai margini del Centro Urbano. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: a) Edifici ed impianti per attività produttive artigianali e industriali di qualsiasi genere purché non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e succ.mod ed int.; b) Depositi e magazzini per attività commerciali all'ingrosso; c) Laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e locali di esposizione e vendita; d) Locali per attività di commercio al dettaglio secondo quanto previsto dall'allegato alla L.R.22/12/1999 n.28 (settore alimentare 1° raggruppamento, settore non alimentare 2°e 3° raggruppamento); e) Sedi di servizi finanziari, postali e telematici; f) Sono consentiti per ogni insediamento produttivo uffici per direzione aziendale per una superficie massima di metri quadri 200 e una abitazione per il custode o per la famiglia del titolare dell'azienda con superficie utile netta non superiore a metri quadri 120; g) distributori di carburanti per autotrazione e relativi manufatti edilizi; h) attrezzature sportive, ricreative e zone di verde attrezzato. Ai sensi della L.R. 22/12/1999 n.28 si intendono per "esercizi di vicinato" i piccoli esercizi aventi superficie fino a 150 mq, per "medie strutture di vendita" gli esercizi aventi superficie da 150 mq e fino a 1.000 mq, per "grandi strutture di vendita" gli esercizi aventi superficie superiore a 1.000 mq. Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di strumenti urbanistici preventivi ovvero a mezzo di interventi edilizi diretti. Nell'ambito degli strumenti urbanistici preventivi l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri: - superficie minima di intervento metri quadri 5.000; - lotto minimo: metri quadri 600; - indice di fabbricabilità fondiaria (If): 2,50 metri cubi/metro quadro; - rapporto di copertura: inferiore o uguale a 1/2; - altezza massima: metri 8,00 e non più di due elevazioni fuori terra, fatta eccezione per impianti e volumi tecnici speciali; - distacchi dai confini: metri 5,00; - distanza dal filo stradale: metri 10,00; - parcheggi: almeno un quarto della superficie scoperta del lotto; - verde privato: almeno un quarto della superficie scoperta del lotto. [omissis] Sul patrimonio edilizio esistente, ivi compresi gli edifici ad uso residenziale, sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti: a) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definito dall'art.20 della L.R. 71/'78 nel rispetto della volumetria esistente; b) ampliamenti, sopraelevazioni e demolizioni e ricostruzioni nel rispetto dei parametri urbanistici definiti nel presente articolo ad esclusione del lotto minimo. Nella zona D1 è consentita anche l'attività di estrazione e di lavorazione del travertino e di materiali lapidei nel rispetto della normativa di settore. Per una piccola parte, il lotto ricade in zona "Verde di arredo stradale", per la quale all'art. 25 delle N.T.A. si legge: "Le aree a verde di arredo stradale sono destinate alla conservazione ed alla creazione di aiuole, alberature, piccoli giardini e verde ornamentale in genere.

La vegetazione delle aiuole spartitraffico deve essere tale da consentire sempre la visibilità veicolare, in particolar modo in corrispondenza degli incroci e nei tratti in curva.

Nelle aree di sosta e/o parcheggio deve essere impiantato a verde di arredo almeno 1/4 della superficie complessiva.

Nell'area individuata lungo la circonvallazione urbana è consentita la realizzazione di percorsi pedonali, di piste ciclabili e di accessi ai lotti."

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in oggetto è stato costruito giusta Concessione Edilizia n.34 del 12/02/2001 in testa alla ditta ***Omissis***, per la costruzione di un piano seminterrato ed un piano terra destinati ad attività artigianale.

Nella Concessione si legge che la superficie vincolata a parcheggio è di mq 114,90 all'interno del fabbricato e di mq 50,33 all'esterno. C'è inoltre la prescrizione che il parcheggio esterno, ricadente in zona C, sia ricavato nel seminterrato.

In atto lo stato dei luoghi non rispecchia gli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia; in particolare sono state rilevate le seguenti difformità:

- Il fabbricato risulta ad una sola elevazione fuori terra e non due come da progetto, manca il solaio di interpiano; si rileva altresì l'assenza dei vani di accesso al piano terra dalla via pubblica;
- In progetto era previsto un deposito materiale della superficie di mq 187,05 ed un parcheggio coperto di mq 114,90, divisi da un tramezzo ed accessibili autonomamente dal parcheggio esterno a mezzo di due ampi vani; erano inoltre previsti un antiwc ed un wc, posti nell'angolo nord-est ed accessibili dal deposito; in atto l'attuale seminterrato è costituito da un unico ampio vano, senza divisori, e l'ingresso è unico;
- La copertura dell'immobile, prevista ad una falda realizzata con capriate metalliche e copertura con lamierino zincato, in atto è realizzata a due falde con travi in profilato metallico e superiore manto di coibentato;
- Sulla parete a confine lato nord sono presenti delle ampie finestre, non previste in progetto.

Per regolarizzare le difformità sarà necessario presentare pratica edilizia in sanatoria. Per tale intervento, compresi gli oneri tecnici ed amministrativi, i costi da sostenere possono essere stimati in €. 20.000,00 circa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'immobile in oggetto è da intendersi ricadente nelle condizioni previste alla lettera b) dell'Appendice A ("*Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE Esclusioni APE*") del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 "*Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*".

Pertanto risulta escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di prestazione energetica ai fini del passaggio di proprietà, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto di trasferimento.

STIMA

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture, consistenza, regolarità geometrica, standard urbanistici, dati metrici.

Per la determinazione del valore venale si è fatto ricorso al metodo "di confronto", adottando come valori di mercato quelli contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), riferiti alla Provincia di Trapani, Comune di Alcamo, semestre 1-2020, con destinazione "produttiva".

Alla luce delle difformità riscontrate, è stato considerato lo stato attuale dell'immobile, applicando i deprezzamenti per i costi da sostenere al fine della regolarizzazione urbanistica e catastale.

Nella valutazione complessiva del bene, si è tenuto conto del vincolo a parcheggio apposto su una porzione della superficie del locale.

La stima è stata adeguata e corretta in base agli elementi sopra esposti e ad ulteriori ricerche e confronti con i valori di mercato, che hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato destinato ad attività artigianale, sito in Alcamo nella Via Gammarra	317,71 mq	400,00 €/mq	€ 127.084,00	100,00%	€ 127.084,00
				Valore di stima:	€ 127.084,00

Valore di stima: € 127.084,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20.000,00	€
Presentazione DOCFA	500,00	€
Deprezzamento previsto dalla procedura pari al 15% (calcolato su 127.084,00 – 20.500,00)	15	%

Valore finale di stima: € 90.596,40

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Alcamo (TP) Via Gammara

DESCRIZIONE

Terreno sito in Alcamo, distinto nel Catasto Terreni al Foglio 33 particella n.699, pavimentato con asfalto per tutta la sua superficie. Risulta delimitato nei lati sud ed ovest dalle recinzioni delle proprietà confinanti.

TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti esecutati:

- *****Omissis***** (Proprietà 2/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- *****Omissis***** (Proprietà per 1/3)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- *****Omissis***** (Proprietà 2/3)

CONFINI

Il terreno in oggetto confina: a nord SS.113; ad ovest con la particella 431 (vedi Bene n.1); a sud con la particella 258; ad est con la via Gammara.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	225,00 mq	225,00 mq	1,00	225,00 mq	-	-
Superficie convenzionale complessiva:				225,00 mq		

DATI CATASTALI

L'immobile in oggetto è iscritto al Catasto Terreni del Comune di Alcamo con i seguenti dati:

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	699				Seminativo	3	00 02 25 mq	0,76 €	0,29 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In atto il lotto di terreno non è impiegato quale seminativo, ma risulta asfaltato per tutta la sua superficie e adibito a stradella privata pertinente alle particelle limitrofe, tra le quali l'immobile descritto al Bene n.1.

PRECISAZIONI

Dall'atto di compravendita del 17 maggio 1989, rogato dal Notaio ***Omissis***, Repertorio N. 10698, si legge che il lotto di terreno in oggetto è una "striscia di terreno adibita a via, di cui si vende la proprietà in ragione di 2/3 indivisi".

La particella in oggetto è stata inserita nei progetti per l'edificazione del fabbricato di cui al Bene n.1, ai fini dell'attività edificatoria del lotto, come si evince dalle tavole di progetto e dalle Concessioni, oltre che nell'Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 21/06/1994 n.7.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appezzamento di terreno in oggetto è accessibile direttamente dalla via Gammara, ha una superficie di circa mq 225, è classificato in catasto come Seminativo. Tuttavia in atto risulta pavimentato con asfalto e non impiegato per le colture. Esso infatti rappresenta stradella privata di accesso alle particelle limitrofe.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile, per la quota indivisa di 2/3, è di proprietà della ***Omissis***, in forza dell'atto di trasformazione di società da ***Omissis***, giusto atto del Notaio ***Omissis*** del 10/07/2013 rep. n.64431, trascritto in data 06/08/2013 ai nn.15792/12860.

Lo stesso è pervenuto alla ***Omissis*** sempre in ragione di 2/3, in forza dell'Atto di compravendita del 17/05/1989, rogato dal Notaio ***Omissis***, n.10698 di repertorio, trascritto in data 30/05/1989 ai nn. 7801/6637 e rettificato con nota trascritta in data 28/03/1991 ai nn.7264/6315, da potere dei signori ***Omissis***, rimanendo l'altro terzo di proprietà della sig.ra ***Omissis***, la quale ha successivamente ceduto la sua quota di 1/3 indiviso all'attuale proprietaria sig.ra ***Omissis*** in forza dell'atto rep.1286 del 28/08/1991 rogato dal notaio ***Omissis***.

A su volta, l'immobile era pervenuto ai signori ***Omissis***, ***Omissis*** e ***Omissis***, in ragione di 1/3 indiviso a ciascuna parte, in forza dell'Atto di stralcio divisionale del 15/05/1981, rogato dal Notaio ***Omissis***, trascritto in data 08/06/1981 ai nn. 11148/9688, da potere dei signori ***Omissis***.

Ai suddetti ***Omissis***, l'immobile era pervenuto, in ragione di 1/4 indiviso ciascuno, in forza dell'Atto di compravendita del 13/02/1980, rogato dal Notaio ***Omissis***, trascritto in data 05/03/1980 ai nn. 5108/4605, da potere delle sig.re ***Omissis***, che a loro volta avevano ricevuto il bene in forza di successione testamentaria da ***Omissis*** (denuncia di successione trascritta il 28/07/1979 ai nn.13003/11498).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 09/06/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- PRIVILEGIO derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
ISCRIZIONE del 29/03/1991 - Registro Particolare 665 Registro Generale 7343
Pubblico ufficiale ***Omissis*** Repertorio 847 del 22/03/1991
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
ISCRIZIONE del 29/03/1991 - Registro Particolare 666 Registro Generale 7344
Pubblico ufficiale ***Omissis*** Repertorio 847 del 22/03/1991
- IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
ISCRIZIONE del 19/11/2004 - Registro Particolare 7485 Registro Generale 35316
Pubblico ufficiale ***Omissis*** Repertorio 62451/2003 del 05/11/2004
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2071 del 07/07/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
ISCRIZIONE del 26/01/2018 - Registro Particolare 124 Registro Generale 1927
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Repertorio 2250/2012 del 17/10/2011
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Oggetto: Immobili siti in Alcamo F. 33 Particelle 41, 1162, 1151 e 699

Trascrizioni

- ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO
TRASCRIZIONE del 11/01/1990 - Registro Particolare 734 Registro Generale 829
Pubblico ufficiale ***Omissis*** Repertorio 11147 del 09/01/1990
- ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
TRASCRIZIONE del 27/07/1995 - Registro Particolare 11185 Registro Generale 13364
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 28/06/1995
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2160 del 24/07/2009 (CANCELLAZIONE)
- ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
TRASCRIZIONE del 19/12/1995 - Registro Particolare 18082 Registro Generale 21468
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 11/12/1995
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 826 del 16/09/1997 (INEFFICACIA TOTALE)
- ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
TRASCRIZIONE del 06/08/2013 - Registro Particolare 12860 Registro Generale 15792
Pubblico ufficiale ***Omissis*** Repertorio 64431/14743 del 10/07/2013

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto dal sottoscritto in data 26/06/2020 prot. 45636, rilasciato dal Comune di Alcamo in data 15/07/2020 al n.451 e che si allega alla presente, si evince che secondo il vigente PRG, l'immobile in oggetto ricade nelle zone di cui al seguente prospetto:

Foglio	Particella	Zona P.R.G.	Descrizione	Ricadenza
33	699	D1	D1 – Zona per attività produttive non nocive	Maggior parte
33	699		Verde di arredo stradale	Restante parte
33	699		Viabilità di progetto	Minor parte

Inoltre la particella ricade all'interno delle seguenti aree e/o zone di rispetto:

Foglio	Particella	Vincolo	Descrizione	Ricadenza
33	699	Vincoli PRG	R.T. n°409 B° Tonnara Magazzinazzi - Alcamo	In parte

In merito alle prescrizioni delle Norme tecniche di attuazione, si rimanda agli articoli relativi alle zone di cui alla tabella sopra, che vengono riportati in calce al CDU che si allega alla presente relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La particella è stata inserita nel progetto di cui alla Concessione Edilizia n.10 del 1990 e successiva Concessione in Variante n.70 del 1993, così come si legge anche nel Certificato di Agibilità n.7 del 1994. Attualmente, il terreno risulta pavimentato con asfalto per consentirne l'uso carrabile e rappresenta l'unica via di accesso carrabile all'immobile descritto quale Bene n.1.

STIMA

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica, standard urbanistici, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Per la determinazione del valore venale si è fatto ricorso al metodo "di confronto", adottando come valori di mercato quelli per terreni simili con caratteristiche simili, tenendo altresì conto della destinazione urbanistica del lotto, così come meglio precisato in precedenza.

La stima è stata adeguata e corretta in base agli elementi sopra esposti e ad ulteriori ricerche e confronti con i valori di mercato, che hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno ubicato ad Alcamo (TP) - Via Gammara	225,00 mq	40,00 €/mq	€ 9.000,00	66,66%	€ 6.000,00
				Valore di stima:	€ 6.000,00

Valore di stima: € 6.000,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Presentazione DOCFA per aggiornamento catastale	500,00	€
Deprezzamento previsto dalla procedura pari al 15% (calcolato su 6.000,00 - 500,00)	15	%

Valore finale di stima: € 4.675,00

Erice, li 30/10/2020

Il tecnico
Ing. Garuccio Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1) Bene 1- Atto di compravendita Notaio ***Omissis*** del 17/05/1989 rep.10698
- ✓ Allegato 2) Bene 1 - Concessione Edilizia n.10 del 1990
- ✓ Allegato 3) Bene 1 - Concessione Edilizia in Variante n.70 del 1993
- ✓ Allegato 4) Bene 1 - Estratto tavole progetto di variante
- ✓ Allegato 5) Bene 1 - Certificato di agibilità n.07 del 29/06/1994
- ✓ Allegato 6) Bene 1 - Planimetria catastale F. 33 part. 431
- ✓ Allegato 7) Bene 1 - Visura catastale F. 33 part. 431
- ✓ Allegato 8) Bene 1 - Attestato Prestazione Energetica
- ✓ Allegato 9) Bene 2- Atto di compravendita Notaio ***Omissis*** del 11/03/1999 rep.8026
- ✓ Allegato 10) Bene 2 - Concessione Edilizia n.61 del 27/03/2002
- ✓ Allegato 11) Bene 2 - Estratto piante progetto approvato
- ✓ Allegato 12) Bene 2 - Planimetria catastale F. 33 part. 1151
- ✓ Allegato 13) Bene 2 - Visura catastale F. 33 part. 1151
- ✓ Allegato 14) Bene 3- Atto di compravendita Notaio ***Omissis*** del 08/07/1997 rep.6327
- ✓ Allegato 15) Bene 3 - Concessione Edilizia n.34 del 12/02/2001
- ✓ Allegato 16) Bene 3 - Estratto Tavole progetto approvato
- ✓ Allegato 17) Bene 3 - Dichiarazione di vincolo permanente a parcheggio del 18/10/2000
- ✓ Allegato 18) Bene 3 - Planimetria catastale F. 33 part. 1162
- ✓ Allegato 19) Bene 3 - Visura catastale F. 33 part. 1162
- ✓ Allegato 20) Bene 4 - Certificato di destinazione urbanistica n.451 del 15 luglio 2020
- ✓ Allegato 21) Bene 4 - Estratto di mappa F. 33 part. 699
- ✓ Allegato 22) Bene 4 - Visura catastale F. 33 part. 699
- ✓ Allegato 23) Documentazione fotografica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato destinato ad attività artigianale, sito in Alcamo nella Via Gammarra. Fabbricato a due elevazioni fuori terra, insistente su un lotto di terreno della superficie di circa mq 1530. Il piano terra è composto da un ampio locale artigianale, comprensivo dei servizi igienici, e dall'androne e vano scala in sede propria di accesso al piano primo, il tutto avente superficie complessiva di mq 704,60. Il piano primo è composto da una zona uffici e da un ampio locale di sgombero, il tutto avente superficie complessiva di mq 433,80, oltre ad un'ampia terrazza. L'accesso al lotto avviene attraverso una stradella che dalla via Gammarra porta ad un piazzale interno di pertinenza esclusiva accessibile a mezzo di cancello carrabile e pedonale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 431, Categoria C3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Nel vigente PRG del Comune di Alcamo, l'immobile in oggetto ricade in Zona Territoriale Omogenea "D1", zona per attività produttive non nocive. Per una piccola parte, il lotto ricade in zona "Verde di arredo stradale.

Prezzo base d'asta: € 647.572,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato terrano ubicato ad Alcamo (TP) – Contrada Gammarra Fabbricato terrano di antica costruzione ad uso artigianale, con spiazzo antistante e retrostante, insistente su un lotto di 430 mq, sito in Alcamo, nella Contrada Gammarra, via Nilde Iotti (ex strada comunale Palmintelli). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1151, Categoria C3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Nel vigente PRG del Comune di Alcamo, l'immobile in oggetto ricade in Zona Territoriale Omogenea "D1", zona per attività produttive non nocive. Per una piccola parte, il lotto ricade in zona "Verde di arredo stradale.

Prezzo base d'asta: € 42.755,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato ad una elevazione f.t., sito in Alcamo, C/da Gammarra. Fabbricato ad una elevazione f.t., posto a piano seminterrato, insistente su un lotto di terreno della superficie di circa mq 376, composto da un unico ampio locale della superficie utile di circa mq 297, in parte vincolata a parcheggio. L'accesso al fabbricato avviene dalla via Nilde Iotti attraverso una rampa carrabile di pertinenza esclusiva accessibile a mezzo di cancello metallico carrabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1162, Categoria C3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Nel vigente PRG del Comune di Alcamo, l'immobile in oggetto ricade in Zona Territoriale Omogenea "D1", zona per attività produttive non nocive. Per una piccola parte, il lotto ricade in zona "Verde di arredo stradale.

Prezzo base d'asta: € 90.596,40

LOTTO 4

- **Bene N° 4** – Terreno ubicato ad Alcamo (TP) - Via Gammara
Terreno sito in Alcamo, pavimentato con asfalto per tutta la sua superficie. Risulta delimitato nei lati sud ed ovest dalle recinzioni delle proprietà confinanti.
Identificato al Catasto Terreni - Fg. 33, Part. 699.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3).
Destinazione urbanistica: Nel vigente PRG del Comune di Alcamo, l'immobile in oggetto ricade: per la maggior parte in zona D1 – Zona per attività produttive non nocive; per la restante parte in zona “Verde di arredo stradale”; per la minor parte in zona di Viabilità di progetto. Inoltre la particella ricade in parte all’interno delle seguenti aree e/o zone di rispetto: “R.T. n°409 B° Tonnara Magazzinazzi – Alcamo”.

Prezzo base d'asta: € 4.675,00.