

# TRIBUNALE DI GELA

Sezione Fallimentare



FALLIMENTO [REDACTED] - N. 15/2016 Registro dei Fallimenti

GIUDICE DELEGATO: Dott. Virgilio Dante Bernardi

CURATORE: Dott. Carmelo Minardi

## RELAZIONE DI STIMA BENI MOBILI E IMMOBILI



Il perito

Arch. Glenda Scolaro

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PAESAGGISTI PIANIFICATORI  
CONSERVATORI PALERMO  
Arch. Glenda Scolaro  
N° 3009



## SOMMARIO



|   |    |
|---|----|
| 1. PREMESSA .....   | 3  |
| 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI .....                               | 3  |
| 3. BENI MOBILI  |    |
| 3.1 Descrizione dei beni mobili e suddivisione in lotti .....   | 4  |
| 3.2 Criteri di stima e valutazione dei beni mobili.....         | 5  |
| 4. BENI IMMOBILI  |    |
| 4.1 Descrizione dei beni immobili e suddivisioni in lotti ..... | 6  |
| 4.2 Dati catastali, ipoteche, iscrizioni e trascrizioni .....   | 9  |
| 4.3 Regolarità urbanistica ed edilizia .....                    | 11 |
| 4.4 Criteri di stima e valutazione dei beni immobili .....      | 12 |
| 5. RIEPILOGO VALORI DI STIMA.....                               | 15 |



## 1. PREMESSA

La sottoscritta Architetto Glenda Scolaro, con studio in Gela, via B. Bonanno n. 200, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo con il n. 5009, il giorno 20.05.2016 veniva nominata stimatore nella procedura esecutiva fallimentare in oggetto nei confronti della ditta individuale [REDACTED] nel settore della vendita di ceramiche e arredo bagno. Successivamente alla nomina l'ufficio fallimentare ha proceduto all'inventariazione di tutti i beni soffermandosi principalmente sull'identificazione dei numerosi beni mobili oggetto della rimanenza di magazzino (arredo bagno, accessori, rubinetteria, pavimentazione e rivestimenti) rinvenuti all'interno di più locali, nello specifico presso i seguenti immobili:

- showroom sito in strada vicinale Banco snc (di proprietà [REDACTED])
- deposito sito in strada vicinale Banco snc (di proprietà [REDACTED])
- terreno sito in strada vicinale Banco (altra proprietà)
- magazzino adiacente allo showroom (altra proprietà)
- scantinato sito in via Vittorio De Sica (altra proprietà)
- garage sito in via Officina elettrica (di proprietà [REDACTED])

Contestualmente sono stati eseguiti i sopralluoghi presso i beni immobili di proprietà di [REDACTED], come meglio specificato nei capitoli a seguire.

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente stima si distinguono in beni mobili ed immobili.

I beni mobili sono costituiti principalmente dalle seguenti categorie:

- arredo bagno da esposizione (comprensivo di sanitari, rubinetteria e accessori)
- sanitari (vasche, piatti doccia, lavabi, vasi, bidet, box doccia)
- rubinetteria
- pavimentazione e rivestimenti
- arredi per ufficio e per esposizione (compresi apparecchi elettronici, ed illuminazione di varia tipologia)
- autovetture

I suddetti beni sono stati identificati ed inventariati nell'arco di n. 19 sopralluoghi effettuati tra maggio e novembre 2016.

L'eterogeneità dei beni rinvenuti di volta in volta nei vari locali, ma soprattutto le condizioni di disordine e trascuratezza emerse dallo stato di conservazione degli stessi hanno reso difficoltose le operazioni d'inventariazione per le quali è stato infine necessario ricorrere ad un ausilio esterno per lo spostamento e la quantificazione dei beni più ingombranti (pallet, vasche da bagno, piatti e box doccia, etc...).

Durante i sopralluoghi la sottoscritta ha effettuato il rilievo fotografico dei principali beni inventariati, rilevando, ove possibile, tutte le caratteristiche utili riscontrate sui beni stessi per la loro identificazione (marca, modello, finitura) ai fini della successiva stima.

Per quanto riguarda i beni mobili, considerata l'eterogeneità degli stessi, la sottoscritta ha proceduto ad una loro suddivisione in lotti omogenei sia per tipologia che per valore di ciascun bene. La consistenza dei beni ed i criteri di stima adottati sono descritti nel capitolo seguente.

I beni immobili sono costituiti da fabbricati e terreni, tutti ubicati nel comune di Niscemi, con diverse destinazioni d'uso:

- Immobile a destinazione residenziale (A/4) sito in largo Spasimo n. 17 (piano T) Foglio 50, Part. 95. Proprietà per 1/1
- Immobile a destinazione commerciale (C/1) sito in largo Spasimo n. 21 (piano T) foglio 50, Part. 94. Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
- Immobile a destinazione residenziale (A/3) sito in via Officina elettrica (piano T, 1 e 2) Foglio 50, Part 967. Proprietà per 1/1
- Immobile a destinazione commerciale (D/8) sito in strada Vicinale Banco (piano S1, T, 1, 2) Foglio 58, Part 811. Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
- Immobile a destinazione deposito (C/2) sito in strada Vicinale Banco (piano T) Foglio 58 Part 836. Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
- Terreno sito in strada vicinale Banco (superficie complessiva 870 mq), Foglio 58, Part. 729, 730. Proprietà per 1/8
- Terreno sito in c.da Stizza (superficie complessiva 7650 mq), Foglio 27, Part. 117, 136, 137. Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
- Immobile a destinazione residenziale (A/3) sito in c.da Stizza (piano T, 1) Foglio 27, Part. 195. Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

I suddetti beni sono stati identificati nel corso di n. 2 sopralluoghi effettuati nel mese di ottobre 2016. E' stato inoltre effettuato l'accesso agli atti per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica presso gli Uffici del settore Edilizia Privata del comune di Niscemi e la verifica della conformità catastale tramite l'acquisizione della documentazione presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Caltanissetta. Alla luce di quanto rilevato in fase di sopralluogo, unitamente a quanto emerso dal riscontro con la documentazione reperita, la sottoscritta ha condotto infine l'indagine di mercato finalizzata alla stima dei beni, come meglio esposta nei successivi capitoli.

### **3. BENI MOBILI**

#### **3.1 DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI E SUDDIVISIONE IN LOTTI**

I beni mobili rinvenuti in fase di inventario sono stati successivamente raggruppati in lotti tenendo conto delle diverse tipologie e della loro posizione all'interno dei vari immobili. Sono stati così identificati n. 363 lotti per i quali si rimanda all'allegato n. 1 per una descrizione dettagliata, le immagini e la relativa stima.

Nella loro suddivisione si è tenuto conto della eterogeneità dei beni accorpando tra loro solo tipologie analoghe appartenenti alla stessa fascia di prezzo e lasciando invece autonomi alcuni beni vendibili singolarmente quali le composizioni di arredo bagno così come esposte nello showroom.

Per quanto riguarda la rubinetteria è stato invece effettuato un lavoro di accorpamento dei beni inventariati tenendo conto di marca e modelli. I beni quali pavimentazione e rivestimenti, quantificati attraverso il conteggio delle scatole o dei pallet, sono stati infine suddivisi tenendo conto, dove facilmente rinvenibile, della marca e dei formati, oppure accorpati in base alla fascia di prezzo stimata.

Ai fini di un più agevole riconoscimento dei beni in fase di vendita si riporta di seguito l'ordine dei lotti in relazione alle varie sedi in cui sono allocati:

Showroom sito in strada vicinale Banco (Lotti 1 - 261)

- piazzale esterno e rampa laterale (Lotti 1 - 9)
- piano terra e primo piano (Lotti 10 - 241)
- piano secondo (Lotti 243 - 254)
- magazzino con soppalco (Lotti 242, 255-256)
- secondo magazzino (Lotti 257 - 261)

Magazzino e terreno adiacenti allo showroom (Lotti 262 - 267)

Deposito sito in strada vicinale Banco (Lotti 268 - 323)

Terreno sito in strada vicinale Banco (Lotti 324 - 360)

Garage sito in via Officina elettrica (Lotti 361 - 363)



### 3.2 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI

Le valutazioni per ogni singolo bene sono state elaborate sulla base delle informazioni desunte da:

- sopralluoghi effettuati in fase di inventariazione;
- indicazioni di mercato desunte da inserzioni;
- colloqui con rivenditori di beni analoghi a quelli in oggetto;
- documenti contabili (fatture d'acquisto);

La notevole diversità dei beni ha reso necessario l'utilizzo di differenti criteri di valutazione per meglio rispondere alle specifiche caratteristiche dei singoli lotti. Di volta in volta, a seconda del bene, si è proceduto mediante procedimento comparativo, attribuendo un valore di mercato attraverso l'analisi dei prezzi mediamente praticati nel comparto di vendita locale e nazionale per beni analoghi, ed applicando infine differenti percentuali di deprezzamento in base alla funzione dei beni, alla loro commerciabilità, all'usura, all'obsolescenza. Si è tenuto conto in alcuni casi di un ulteriore abbattimento dei prezzi derivante dall'impossibilità di verificare, pezzo per pezzo, lo stato di conservazione ed integrità dei beni, l'assenza di prova e di garanzia.

Il valore stimato per i singoli lotti è stato riportato all'interno di una scheda riassuntiva (Allegato 1) che ne contiene anche descrizione ed immagini.

La stima complessiva dei beni mobili è pari a € 706.092,00



## 4. BENI IMMOBILI

### 4.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E SUDDIVISIONE IN LOTTI

Come già descritto nel capitolo 2 i beni immobili oggetto di stima, tutti ubicati nel comune di Niscemi, sono stati identificati tramite sopralluogo fisico e contestuale verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale. Si rileva che a seguito di tali verifiche è emersa una situazione di irregolarità edilizia per alcuni dei suddetti beni come verrà meglio descritta in relazione ad ognuno di essi. Si sottolinea che l'immobile sito in c.da Stizza risulta non vendibile a causa dell'inesistenza delle condizioni di sanabilità dell'abuso realizzato. Il suddetto bene pertanto non costituirà oggetto di stima ma ne verranno indicati soltanto i dati catastali e le ragioni dell'insanabilità. Sono stati infine distinti appositi lotti ai fini della vendita, come di seguito descritti.

#### **LOTTO 364 - Immobile a destinazione residenziale sito in largo Spasimo n. 17** piano terra, **Foglio 50, Part. 95**

Si tratta di un immobile, porzione di fabbricato, ubicato a piano terra, nel centro abitato del comune di Niscemi in posizione di ottima visibilità in un contesto caratterizzato sia da residenze che da attività commerciali e servizi.

In fase di sopralluogo l'immobile si presentava difficilmente visionabile a causa dei numerosi ingombri presenti al suo interno. L'unico ambiente visionabile è infatti attualmente utilizzato come deposito a supporto di un attività commerciale adiacente. In fase di sopralluogo la sottoscritta constatava inoltre che il fabbricato non risulta frazionato bensì diviso tramite pareti mobili per negare l'accesso al piano primo, afferente ad altra proprietà. In mancanza della planimetria catastale non è stato possibile verificarne conformità e consistenza. L'immobile è dotato di impianto elettrico, infissi in legno (sia interni che esterni) e pavimento con mattonelle in ceramica smaltata. Il soffitto presenta alcune zone di intonaco distaccato presumibilmente a causa di infiltrazioni di acqua. La posizione a piano terra in zona centrale lo rendono più facilmente commerciabile come negozio in seguito a cambio di destinazione d'uso. Trattandosi di un fabbricato edificato in epoca anteriore al 1967 non risulta soggetto al rilascio di autorizzazioni edilizie.

#### **LOTTO 365 - Immobile a destinazione commerciale sito in largo Spasimo n. 21** piano terra, superficie catastale 40 mq, **Foglio 50, Part. 94, Sub 3**

Si tratta di un fabbricato cielo/terra ad una sola elevazione con copertura in legno ad una falda ed un solo affaccio su largo Spasimo. L'immobile ha una superficie catastale di 35 mq ed è attualmente utilizzato come negozio di oggettistica. E' dotato di un piccolo servizio igienico e di un soppalco in legno. Gli infissi (vetrina ed ingresso) sono in alluminio, la pavimentazione in cotto e le pareti tinteggiate a ducotone bianco. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e condizionamento e si presenta in ottimo stato di conservazione.

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale e conforme ai titoli edilizi per i quali si rimanda al paragrafo 4.3

#### **LOTTO 366 - Immobile a destinazione residenziale sito in via Officina Elettrica** piano terra, primo e terrazza, superficie catastale 103 mq, **Foglio 50, Part. 967**

Si tratta di un fabbricato cielo/terra a tre elevazioni fuori terra così costituite: piano terra destinato a box auto con h 3, 46 m; piano primo con ambiente unico e servizio



igienico, h 2,95 m; piano secondo destinato a terrazza. L'immobile risulta rifinito e dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento; risulta tuttavia privo dei seguenti elementi: placche elettriche (interruttori), piastre radianti, sanitari. L'immobile è rifinito con buoni materiali (mosaico nella zona cucina, ceramica nel servizio igienico, gres per i pavimenti e marmo nella scala di collegamento tra piano terra e primo piano, infissi in alluminio). Risulta incompleto il collegamento tra il primo ed il secondo piano dove è presente solamente il buco nel solaio di copertura ma non la scala di accesso; in fase di sopralluogo è stato pertanto impossibile accedere alla terrazza. La struttura portante è di tipo intelaiato in c.a. con solai laterocementizi, murature in conci di tufo e copertura piana. L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale ed è oggetto di domanda di condono in fase di istruttoria per la quali si rimanda al paragrafo 4.3.

**LOTTO 367 - Immobile a destinazione commerciale sito in strada Vicinale Banco**

piano terra, primo, secondo e scantinato, superficie commerciale 600 mq, **Foglio 58, Part. 811**

Si tratta di un fabbricato cielo/terra su tre elevazioni fuori terra oltre piano scantinato ubicato su un lotto di terreno con ingresso dalla strada vicinale Banco dove è ubicato il piazzale d'ingresso dal quale si accede sia al piano terra (adibito a showroom) che al piano scantinato sul retro dove si trova un secondo piazzale con i due depositi. Sul piazzale principale si trova inoltre l'ingresso alla scala di collegamento con il primo piano (adibito a showroom) ed il secondo piano (adibito a deposito). L'immobile si presenta rifinito internamente soltanto nelle parti adibite a showroom mentre il secondo piano e lo scantinato sono ancora allo stato grezzo, sia internamente che esternamente. I prospetti laterali ed il retro prospetto sono privi di intonaco con i forati a vista, mentre il prospetto principale su strada è intonacato. La struttura portante è del tipo intelaiato in c.a., con solai laterocementizi, muri di compagno con forati e copertura a padiglione. Il piano terra ed il primo piano sono ambienti unici (rispettivamente di 176 e 196 mq) con la presenza di soli pannelli divisori mobili per l'esposizione degli arredi; entrambi i piani sono dotati di un piccolo servizio igienico e di un'area destinata ad ufficio. Gli ambienti sono luminosi per la presenza di grandi vetrate e sono dotati di impianto idrico, elettrico e di condizionamento. Il piano terzo (176 mq) è privo di tutte le finiture (pavimenti, intonaci, impianti, infissi) così come il vano scala. Al piano scantinato si trovano un magazzino con cancello scorrevole dotato di soppalco ed un piccolo deposito adiacente con ingresso autonomo (85 mq in totale), entrambi allo stato grezzo.

L'immobile si trova in una zona caratterizzata da costruzioni a carattere prevalentemente commerciale/industriale con la presenza di poche residenze unifamiliari e gode di ottima visibilità trovandosi sulla strada provinciale di accesso al centro abitato.

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale ed è oggetto di domanda di condono in fase di istruttoria per la quale si rimanda al paragrafo 4.3.

**LOTTO 368 - Immobile a destinazione deposito sito in strada Vicinale Banco**

piano terra, superficie catastale 515 mq, **Foglio 58, Part. 836**

Si tratta di un magazzino ad una sola elevazione ubicato sulla strada provinciale di accesso al centro abitato in una zona caratterizzata da costruzioni a carattere prevalentemente commerciale/industriale con ottima visibilità. Il fabbricato è dotato

di un piccolo piazzale carrabile antistante e di una corte sul retro. L'interno ha un'altezza utile di 5,00 m e si presenta allo stato grezzo con le pareti in conci di tufo, la copertura è costituita da tralici in ferro con pannelli di eternit. E' presente un locale adibito a servizi igienici con ingresso esterno al capannone. L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale ed è oggetto di domanda di condono in fase di istruttoria per la quale si rimanda al paragrafo 4.3.

#### **LOTTO 369 - Terreni siti in c.da Stizza Foglio 27, part. 117, part. 136 e 137**

Terreno con superficie complessiva pari a 7650 mq.

Si tratta di n. 3 particelle limitrofe, fisicamente unite all'interno di un unico lotto di cui fa parte anche il terreno di pertinenza dell'immobile di seguito descritto (Foglio 27, part. 195). Le suddette particelle non risultano tuttavia catastalmente fuse, nè accorpate al terreno di pertinenza dell'abitazione, costituendo pertanto unità immobili autonome e vendibili. I terreni ricadono in zona agricola E1 con indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq. Ai fini della vendita sarà necessario delimitarne i confini in conformità con l'estratto di mappa catastale.

#### **BENI IMMOBILI NON VENDIBILI:**

**Immobilie a destinazione residenziale sito in c.da Stizza, Foglio 27, Part. 195**  
piano terra e primo, superficie catastale 213 mq

Si tratta di una villa unifamiliare ubicata all'interno di un lotto di terreno di circa 1450 mq in una zona a carattere prettamente agricolo e residenziale a pochi km dal centro abitato di Niscemi. L'immobile, a seguito delle verifiche condotte presso l'ufficio tecnico del comune, risulta essere stato realizzato senza alcuna autorizzazione e non sono presenti domande di condono edilizio. La sottoscritta ha quindi proceduto all'indagine sulle condizioni di sanabilità attraverso l'analisi della prescrizioni urbanistiche ed i colloqui con i tecnici del comune. L'immobile ricade in zona agricola E1 dove è consentita l'edificabilità nel rispetto dei seguenti indici:

- If (indice di fabbricabilità): 0,03 mc/mq
- distanza dai confini: 10,00 ml
- altezza massima: 7,50 m (con due piani fuori terra)

Per calcolare il volume consentito e stabilire la sanabilità dell'immobile si è tenuto conto anche della superficie delle particelle limitrofe (part. 117, 136 e 137) ipotizzandone la fusione al fine di aumentare l'intera superficie di pertinenza dell'abitazione, giungendo ad un totale di 9100 mq.

Nonostante ciò il volume realizzato risulta comunque superiore al volume consentito, come di seguito esplicitato:

**Mc consentiti = 9100 mq x 0,03 mc/q = 273 mc**

**Mc costruiti = 500 mc circa**

**L'immobile sito in c.da Stizza Foglio 27, Part 195 risulta pertanto realizzato abusivamente e non sussistono ad oggi le condizioni di sanabilità per l'abuso commesso.**

I dati per il calcolo del volume esistente sono stati desunti dalle planimetrie catastali.



**Terreni siti in zona strada vicinale Banco Foglio 58, part. 729 e 730**  
Terreno con superficie complessiva pari a 870 mq.

Si tratta di n. 2 particelle limitrofe, non delimitate da alcun confine fisico e poste sul retro del deposito di strada Vicinale Banco, quindi non accessibili direttamente da strada. Ricadono in zona E3 (Zone agricole di salvaguardia paesaggistica), in area a rischio geologico e sono sottoposte a vincolo idrogeologico. L'ubicazione, le dimensioni, la rendita nonché la presenza di vincoli rendono i suddetti terreni difficilmente commerciabili. Inoltre, considerato che la quota di proprietà di [REDACTED] - fisicamente indivisa e indivisibile - è pari ad 1/8, la vendita della suddetta quota indivisa risulterebbe ancora più difficoltosa, soprattutto a fronte di un valore del bene inferiore a € 5000.

**4.2 DATI CATASTALI, IPOTECHE, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Il compendio immobiliare in oggetto risulta identificato catastalmente presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caltanissetta con i seguenti dati:

**LOTTO 364** - Immobile a destinazione residenziale sito in largo Spasimo n. 17

**Catasto fabbricati:** Foglio 50, Particella 95, Sub 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 105,98, piano T;  
frazionamento del 30/06/1982 prot n. 110429 in atti dal 18/10/2000 frazionamento per trasferimento di diritti.

Proprietà per 1/1

**Conformità catastale:**

L'immobile non risulta accatastato non è stato quindi possibile verificarne la conformità. Ai fini della regolarità catastale risulta necessario frazionare il fabbricato attraverso opere edili (tramezzatura) e successivo accatastamento.

**LOTTO 365** - Immobile a destinazione commerciale sito in largo Spasimo n. 21

**Catasto fabbricati:** Foglio 50, Particella 94, Sub 3, Categoria C/1, Classe 3, Superficie catastale 40 mq, Rendita € 759,19, piano T;  
variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

**Conformità catastale:**

L'immobile risulta correttamente accatastato e conforme alla planimetria catastale.

**LOTTO 366** - Immobile a destinazione residenziale sito in via Officina Elettrica,

**Catasto fabbricati:** Foglio 50, Particella 967, Sub 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale: totale 113 mq, escluse aree scoperte: 103 mq, Rendita € 136,34, piano T-1-2;

variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Proprietà per 100/100 ██████████ per mancanza di titoli legali resi pubblici

**Conformità catastale:**

L'immobile risulta correttamente accatastato e conforme alla planimetria catastale.



**LOTTO 367** – Immobile a destinazione commerciale sito in strada Vicinale Banco,

**Catasto fabbricati:** Foglio 58, Particella 811, Categoria D/8, Rendita € 9.753,30, piano S1-T-1-2;

variazione nel classamento del 31/10/2011

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████

**Conformità catastale:**

L'immobile risulta correttamente accatastato e conforme alla planimetria catastale.



**LOTTO 368** – Immobile a destinazione commerciale sito in strada Vicinale Banco,

**Catasto fabbricati:** Foglio 58, Particella 836, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 515 mq, Superficie catastale: totale 549 mq, Rendita € 1.170,29, piano T;

variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████

**Conformità catastale:**

L'immobile risulta correttamente accatastato e conforme alla planimetria catastale.



**LOTTO 369** - Terreno sito in c.da Stizza Foglio 27, part. 117, 136 e 137

**Catasto terreni:** Foglio 27, Particella 117, Qualità: Seminativo Classe: 2 Superficie 1450 mq, Reddito dominicale: € 8,99, agrario: € 1,87; Part 136, Qualità: Agrumeto, Classe 2, Superficie 3100 mq, Reddito dominicale: € 57,64, agrario: € 40,03; Part. 137, Qualità: Agrumeto, Classe 2, Superficie 3100 mq, Reddito dominicale: € 57,64, agrario: € 40,03. Frazionamento del 06/08/1997

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████

**ISPEZIONE IPOTECARIA:**

In capo ai suddetti immobili risultano le seguenti formalità:

- Trascrizione contro del 12/01/2012 - Registro Particolare 446 Registro Generale 489 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 849 del 15/12/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- Iscrizione contro del 02/04/2012 - Registro Particolare 360 Registro Generale 4076 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA - SEZ. STACC. SASSUOLO Repertorio 547/2011 del 05/10/2011



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- Iscrizione contro del 17/01/2014 - Registro Particolare 3821 Registro Generale 4899  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 50/13 del 04/01/2013  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- Trascrizione contro del 05/03/2013 - Registro Particolare 1831 Registro Generale 2275  
Pubblico ufficiale UFFICIO U.N.E.P. TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 164 del  
20/02/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- Trascrizione contro del 14/05/2013 - Registro Particolare 3821 Registro Generale 4899  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 713 del 05/08/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- Iscrizione contro del 13/06/2014 - Registro Particolare 476 Registro Generale 6415  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 406/2013 del 15/02/2013  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- Trascrizione contro del 13/06/2014 - Registro Particolare 3821 Registro Generale 4899  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 713 del 05/08/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 4.3 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dall'analisi della documentazione edilizia ed urbanistica acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Niscemi è stato possibile verificare la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili. Si fa presente che l'immobile di c.da Stizza risulta abusivo e non sanabile per cui non vendibile. Per tutti gli altri beni si riporta di seguito la condizione riscontrata dalla sottoscritta:

##### **LOTTO 364 - Immobile a destinazione residenziale sito in largo Spasimo n. 17**

Fabbricato edificato in epoca anteriore al 1967 pertanto non soggetto al rilascio di autorizzazioni edilizie.

L'immobile ricade in zona B1 (Tessuti urbani completati e/o in via di completamento)

##### **LOTTO 365 - Immobile a destinazione commerciale sito in largo Spasimo n. 21**

L'immobile risulta oggetto delle seguenti istanze edilizie:

- Concessione edilizia N. 46 pratica n. 15 P. 2 del 31/12/2001
- Domanda di sanatoria ai sensi della legge 269/2003 N. Prot 2646 del 05/05/2004 per cambio di destinazione d'uso da garage ad attività commerciale.

L'immobile ricade in zona B1 (Tessuti urbani completati e/o in via di completamento)

##### **LOTTO 366 - Immobile a destinazione residenziale sito in via Officina Elettrica, snc**

L'immobile è stato realizzato senza autorizzazioni e risulta oggetto delle seguenti istanze edilizie:

- Provvedimento di demolizione n. 20 del 06/03/1986 (al quale è seguito ricorso al Tar)
- Domanda di condono edilizio prot. 6151 del 01/03/1995 ai sensi della L 724/94

- Provvedimento di demolizione n. 55 del 10/04/2003 (per la demolizione di n. 6 casseforme in legno per la formazione di pilastri al secondo piano).

La domanda di condono risulta ancora in fase di istruttoria.

L'immobile ricade in zona B1 (Tessuti urbani completati e/o in via di completamento)

#### **LOTTO 367 - Immobile a destinazione commerciale sito in strada Vicinale Banco, snc**

L'immobile è stato realizzato senza autorizzazioni e risulta oggetto delle seguenti istanze edilizie:

- Domanda di condono edilizio prot. 6155 del 01/03/1995 ai sensi della L 724/94.

La domanda di condono risulta ancora in fase di istruttoria.

L'immobile ricade in zona E3 (Zona Agricola di salvaguardia paesaggistica)

La suddetta area è classificata nel Piano di Assetto Idrogeologico con livello di pericolosità e rischio 4. L'area è sottoposta inoltre ai seguenti vincoli:

- Area di vincolo Idrogeologico - Studio agricolo forestale L.R. 30.04.1991 n.15, art. 3, comma 11, Studio geologico GM, D.A. n°666 del 19.08.02
- Area rischio geologico
- Fascia di Rispetto Zona di Ciglio - (Area di dissesto idrogeologico; Area a rischio di frana molto elevato ed elevato) (R.D. 11/12/1993 N°1775; Studio geologico CPG; D.A n°666 del 19.08.02)

#### **LOTTO 368 - Immobile a destinazione deposito sito in strada Vicinale Banco, snc**

L'immobile è stato realizzato senza autorizzazioni e risulta oggetto delle seguenti istanze edilizie:

- Domanda di condono edilizio prot. 6155 del 01/03/1995 ai sensi della L 724/94.

La domanda di condono risulta ancora in fase di istruttoria.

L'immobile ricade in zona E1 (Zona produttiva agricola) e D1 (Aree di completamento con insediamenti industriali, artigianali e commerciali). La suddetta area è sottoposta ai seguenti vincoli:

- Area rischio geologico
- Fascia di Rispetto Zona di Ciglio - (Area di dissesto idrogeologico; Area a rischio di frana molto elevato ed elevato) (R.D. 11/12/1993 N°1775; Studio geologico CPG; D.A n. 666 del 19.08.02)

#### **LOTTO 369 – Terreni in c.da Stizza**

I terreni ricadono in zona E1 (Zona produttiva agricola). Le aree sono sottoposte a:

- Fascia di rispetto fiumi (L 431/1985)
- Fascia di rispetto sorgenti (Regio Decreto 11/12/1993 n. 1775).

E' consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità: 0,03 mc/mq
- Distanza dai confini: 10 ml
- Altezza massima: 7,50 ml

#### **4.4 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Il criterio di stima adottato è quello del metodo sintetico-comparativo; tale metodo giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della città, in sede di compravendita di unità in edifici assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, e stato conservativo. Il metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente i beni da stimare nel gradino della scala che presenta con essi maggiori analogie. Per la ricerca dei dati di riferimento le indagini sono state condotte presso agenzie immobiliari operanti nel territorio di Niscemi, differenziando le destinazioni d'uso oggetto di stima: residenziale, commerciale, capannone. Attualmente il mercato immobiliare è statico in tutti i settori e specialmente in quello commerciale e industriale dove si è riscontrata la presenza di più affitti e pochissime offerte per compravendite.

Applicando il suddetto criterio e tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile come già descritto, delle varie consistenze e dello stato di conservazione, nonché delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria), si è giunti alla determinazione dei valori unitari di mercato.

Il valore stimato per ogni singolo bene scaturisce dal prodotto tra il valore unitario di mercato e la consistenza degli immobili.

A partire dai valori di mercato ricavati dall'indagine è stato possibile ricavare la stima dei beni immobili considerando un deprezzamento dovuto sia alle condizioni di vendita (asta giudiziaria) che alle condizioni di irregolarità edilizia e catastale di alcuni di essi.

| Lotto  | Foto del bene   | Consistenza<br>Mq | Valore<br>unitario di<br>mercato<br>€/mq | Valore di<br>mercato del<br>bene<br>(consistenza<br>*<br>valore<br>unitario) | Valore<br>stimato del<br>bene | Quota di<br>proprietà |
|--|---|-------------------|--|--|-------------------------------|-----------------------|
| <b>LOTTO 364</b><br>largo Spasimo n.<br>17<br>(Residenziale A/4) |  | n.r.              | 600 €/mq                                 | € 24.000   | <b>€ 24.000</b>               | 1/1                   |
| <b>LOTTO 365</b><br>largo Spasimo n.<br>21<br>(commerciale C/1)  |  | 35 mq             | 1300 €/mq                                | € 45.500   | <b>€ 45.000</b>               | 1/2                   |
|  |  |                   |  |  |                               |                       |



|   |   |                            |          |           |                  |         |
|---|---|----------------------------|----------|-----------|------------------|---------|
| <p><b>LOTTO 366</b><br/>Via Officina elettrica<br/>(residenziale A/3)</p> |   | 103 mq                     | 600 €/mq | € 61.800  | <b>€ 58.000</b>  | 100/100 |
| <p><b>LOTTO 367</b><br/>Strada Vicinale Banco<br/>(Commerciale D/8)</p>   |    | 600 mq                     | 700 €/mq | € 420.000 | <b>€ 400.000</b> | 1/2     |
| <p><b>LOTTO 368</b><br/>Strada Vicinale Banco<br/>(deposito C/2)</p>      |   | 515 mq                     | 300 €/mq | € 154.500 | <b>€ 150.000</b> | 1/2     |
| <p><b>LOTTO 369</b><br/>Terreni in c.da Stizza</p>                        |  | 7650 mq                    | 6 €/mq   | € 45.900  | <b>€ 40.000</b>  | 1/2     |
| <p><b>TOTALE STIMA BENI IMMOBILI</b></p>                                  |   | <p><b>€ 717.000,00</b></p> |          |           |                  |         |

ASTE GIUDIZIARIE.it

**5. RIEPILOGO VALORI DI STIMA**

ASTE GIUDIZIARIE.it



Alla luce delle valutazioni fin qui riportate è possibile stabilire che il valore complessivo stimato per i beni mobili ed immobili di proprietà di [REDACTED] è pari a € 1.423.852,00 come evidenziato nel seguente riepilogo:



**TOTALE BENI MOBILI** ..... € 706.092,00

**TOTALE BENI IMMOBILI** ..... € 717.000,00

**TOTALE beni mobili ed immobili** ..... **€ 1.423.092,00**



La presente perizia di stima, con gli allegati che ne costituiscono parte integrante, è stata redatta, ultimata e sottoscritta dal tecnico incaricato Arch. Glenda Scolaro che con ciò ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli.

Gela, 27 dicembre 2016



In fede

Il perito  
Arch. Glenda Scolaro

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PAESAGGISTI PIANIFICATORI  
CONSERVATORI PALERMO  
Arch. Glenda Scolaro  
N° 5109

  
