

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO
R.G.E. N. 70/12**

Oggetto: LOTTO 1 - valutazione del compendio immobiliare nel
processo di esecuzione R.G.E. n. 70/12, promosso da

"Z"

Contro

"A"

Redatta da: Arch. Michele Salvatore Coco con studio in Sciacca
(AG), via Verona n. 27.

Emissione: Sciacca, 22 luglio 2016

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Filippo Marasà del Tribunale di Sciacca, sottopongo alla sua attenzione la presente relazione sommariamente riepilogata dall'indice d'appresso riportato:

Indice

A) PREMESSA E QUESITI

B) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

C) RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

D) LOTTO 1

E) ELENCO ALLEGATI.

F) LEGENDA DELLE SIGLE.

A) PREMESSE E QUESITI

Giusto decreto di fissazione d'udienza ex art. 569 c.p.c. del 18.02.16, la S.V.I. nominava il sottoscritto Architetto Michele Salvatore Coco, con studio in via Verona n°27 in Sciacca, ed iscritto all' Albo degli Architetti della provincia di Agrigento al n. 687, Consulente Tecnico d'ufficio nella causa R.G.Es. n. 70/2012, promossa da "Z", contro il Sig. "A".

Giusto verbale di accettazione dell'incarico del 23.02.16 il sottoscritto prestava il giuramento di rito.

Nel prefato decreto l'Ill.mo Giudice, fissata l'udienza al 07.07.16 per assumere i provvedimenti in ordine al compendio pignorato, provvedeva, altresì, a formulare i quesiti di seguito riportati:

1) Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se é stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

2) Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate. le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex. Art. 569 c.p.c. dandone atto nel relativo verbale.

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento - ove possibile - indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli Identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene:

b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;

c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima).

d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune Informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/011 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 360, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore - Ig. 326103 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47156 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380101), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la

regolarizzazione saranno indicati - anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima)

e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

3) Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona:

c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., "nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

4) Provveda inoltre l'esperto:

a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es, posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);

b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;

c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quote indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità del comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;

5) Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;

6) Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

Il Giudice dell'esecuzione dispone altresì che:

- 7) in applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 72.2008, l'esperto omette, nel testo della relazione, qualsiasi indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali, ad esempio, l'indicazione della professione di uno di tali soggetti, ovvero la rappresentazione fotografica dell'insegna dell'attività esercitata nell'immobile oggetto del pignoramento); a tale scopo l'esperto attribuirà al debitore e ai terzi una sigla alfabetica (A, B, C e via di seguito - prediligendo, per le parti esegutate, le prime lettere dell'alfabeto, e per i terzi - comproprietari e occupanti o titolari di altri diritti - le ultime lettere dell'alfabeto), provvedendo a specificare in un allegato a parte l'identità della persona cui si riferisce la sigla;
- 8) l'esperto provveda, entro 30 giorni prima dell'udienza fissata al sensi dell'art. 569 c.p.c. (indicata di seguito nel presente provvedimento) a depositare la perizia con i relativi allegati (in via telematica; autorizzando sin d'ora la consegna in cancelleria di copia di cortesia e degli originali dei documenti allegati, acquisiti o materialmente realizzati in forma cartacea nell'espletamento dell'incarico), e a trasmettere copia della relazione, dando avviso dell'avvenuto deposito, al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti esegutate, anche se non costituite, a mezzo posta elettronica (preferibilmente p.e.c.; o raccomandata con ricevuta di ritorno), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti. Nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte eseguita non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione;
- 9) con le medesime modalità di trasmissione, le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza (da depositare successivamente fino alla data dell'udienza). In tale ipotesi l'esperto comparirà all'udienza per fornire i necessari chiarimenti;
- 10) l'esperto sospenda le operazioni in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice (oltre che il creditore procedente) per l'adozione dei necessari provvedimenti per la prosecuzione delle attività (es. nomina di un Custode Giudiziario);
- 11) l'esperto riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà

essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

12) l'esperto formuli tempestiva istanza di proroga dei termini in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla comunicazione alle parti.

Invita l'esperto a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni di consulenza.

B) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 23.02.16, come da verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569 comma I c.p.c., il sottoscritto C.T.U. prestava il giuramento di rito.

Con comunicazione del 13.5.16 trasmessa a mezzo racc. A/R al debitore e via PEC al creditore precedente, lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 17.5.16, alle ore 16:00, presso gli immobili oggetto della procedura esecutiva siti in via dei Tigli n. 17 nel Comune di Sciacca (AG).

In data 17.5.16, alle ore 16:00, mi sono recato presso i siti oggetto di sopralluogo per dare inizio alle operazioni di visione dei luoghi e degli immobili interessati. Sul posto è convenuto, oltre allo scrivente C.T.U., il Sig. "A", parte debitrice, per consentire allo scrivente l'accesso agli immobili; nessuno compariva per parte creditrice.

In quella sede si è provveduto ad una presa visione dei luoghi e degli immobili su di essi insistenti, nonché ad effettuare una esaustiva battuta fotografica e le opportune misurazioni. Il sopralluogo terminava alle ore 17:00 previa programmazione di un secondo sopralluogo in data da definire.

In data 18.5.16, lo scrivente provvedeva a depositare presso il Comune di Sciacca apposita richiesta relativa al rilascio della documentazione tutta concernente gli immobili oggetto della procedura.

Contestualmente lo scrivente, in esecuzione del mandato conferito, svolgeva apposite indagini presso le agenzie immobiliari di zona, circa i prezzi di mercato dei beni analoghi a quello oggetto di pignoramento, in modo da poterne ricavare un valore, parametrato all'attualità, indispensabile al fine di predisporre una ipotesi di stima.

In data 19.5.16 lo scrivente provvedeva a depositare presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Agrigento, Ufficio Territoriale di Sciacca, apposita richiesta relativa al rilascio della documentazione concernente l'esistenza di contratti di locazione, usufrutto o altri contratti incidenti sullo stato di possesso, registrati a nome del debitore esecutato in data antecedente il pignoramento.

In data 24.05.16 lo scrivente richiedeva al Condominio di via dei Tigli n.9, in persona [REDACTED] con riguardo all'immobile *de quo*, il rilascio della documentazione attestante eventuali importi annuali delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

In data 24.5.16 lo scrivente ha prodotto istanza di proroga dei termini per il deposito della C.T.U., di cui si allega copia, riscontrata favorevolmente dall'III.mo Sig. Giudice in data 7.6.16.

In data 05.07.2016 lo scrivente provvedeva ad acquisire presso il Comune di Sciacca copia del certificato di destinazione urbanistica e parte della documentazione richiesta.

Lo scrivente provvedeva ad acquisire copia dell'atto ai rogiti del Notar G. Artesi del 06 maggio 1999, rep. 9177, copia dell'atto ai rogiti del Notaio Matteo Borsellino del 20 settembre 2006, rep. 25335 e copia dell'atto ai rogiti del Notaio A. Ciaccio Rep. N. 17051/Racc. N. 6465.

Con nota pervenuta allo scrivente in data 06.07.2016 a firma [REDACTED] Amministratore Pro Tempore del Condominio di Via dei Tigli n°9, lo scrivente è stato edotto circa la sussistenza, su area condominiale, di opere realizzate arbitrariamente dal soggetto esecutato.

Con comunicazione del 08.7.16 trasmessa a mezzo racc. A/R al debitore e via PEC al creditore procedente e all'Amministratore del Condominio di via dei Tigli n.9, [REDACTED] lo scrivente fissava un secondo sopralluogo per il giorno 12.7.16, alle ore 10:00, presso gli immobili oggetto della procedura esecutiva siti in via dei Tigli n. 17 nel Comune di Sciacca (AG).

In data 11.07.2016 lo scrivente provvedeva ad acquisire presso il Comune di Sciacca copia della rimanente parte della documentazione richiesta.

In data 12.7.16, alle ore 10:00, mi sono recato presso i siti oggetto di sopralluogo per dare corso al proseguo delle operazioni peritali. Sul posto è convenuto, oltre allo scrivente C.T.U., il Sig. [REDACTED] Amministratore Pro-tempore del Condominio di Via dei Tigli n.9 per consentire allo scrivente l'accesso e la presa visione dell'area condominiale oggetto delle presunte opere realizzate arbitrariamente dal soggetto esecutato. Nessuno compariva per parte creditrice ne per parte debitrice.

In quella sede si è proceduto al riscontro dei citati interventi, alla relativa verifica dimensionale ed apposita battuta fotografica degli stessi.

Il sopralluogo terminava alle ore 10:40 previa sottoscrizione degli intervenuti.

Con comunicazione del 14.7.16 trasmessa a mezzo racc. A/R al debitore e via PEC al creditore procedente, lo scrivente fissava l'ultimo sopralluogo per il giorno 15.5.16, alle ore 18:00, presso gli immobili oggetto della procedura esecutiva siti in via dei Tigli n. 17 nel Comune di Sciacca (AG).

In data 15.7.16, alle ore 18:00, mi sono recato presso i siti oggetto di sopralluogo dove ho proceduto ad effettuare ulteriori approfondimenti e verifiche dimensionali interne e all'acquisizione di ulteriori informazioni attinenti l'immobile.

In tale sede, il convenuto sig. "A" ha espresso la richiesta di ricevere l'elaborato peritale presso l'indirizzo di Via Brigadiere Nastasi n°37, Sciacca (AG).

Il sopralluogo terminava alle ore 18:45 previa sottoscrizione degli intervenuti.

C) RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

1. Al punto 1) del decreto di nomina, l'Ill.mo Giudice ha chiesto che lo scrivente perito *"Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti"*.

Orbene, la documentazione, acquisita successivamente al giuramento, risulta completa ed idonea per l'esecuzione dell'incarico, e conforme rispetto al disposto di cui all'art. 567 c.p.c., a tenore del quale *"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro 120 giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari"*.

Dalla relazione storica ventennale prodotta da parte creditrice e depositata in cancelleria il 23 aprile 2013, risulta che l'immobile pignorato è stato oggetto dei seguenti atti di passaggio di proprietà:

- **Atto di cessione di quota di società in nome collettivo. Scioglimento della stessa e trasformazione in ditta individuale de 20 settembre 2006** ai rogiti del Notaio M. Borsellino, Rep. N. 25335/Racc. N. 5515, registrato a Sciacca il 10 ottobre 2006, al n. 1059 serie 1;
 - **Atto di compravendita del 6 maggio 1999** ai rogiti del Notaio G. Artesi Rep. N. 9117/Racc. 4089, registrato a Catania il 24 maggio 1999, al n. 4669;
 - **Atto di compravendita del 22 settembre 1992** ai rogiti del Notaio A. Ciaccio Rep. N. 17051/Racc. N. 6465, registrato a Ribera il 28 settembre 1992 al n. 1965;
 - **certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale titolo e la data di trascrizione del pignoramento** (1. Ipoteca volontaria nascente da contratto di finanziamento del 19.03.1999, ai rogiti del Notaio G. Artesi, repertorio n. 9007, iscritta l'08.04.1999 ai NN. 5582/481 a favore della "Z" - [REDACTED] con sede in Catania e [REDACTED] e contro la società [REDACTED] quest'ultima in qualità di debitore non datore, per un montante di £ 1.738.750 a fronte di una somma di £ 535.000.000, che grava sull'unità censuaria oggetto di pignoramento immobiliare; 2. Atto di pignoramento immobiliare del 06.11.2012 trascritto il 11.12.2012 ai nn. 23941/20591 a favore della "Z" corrente in Catania e contro "A" [REDACTED] che grava sugli immobili sottoposti ad esecuzione forzata immobiliare).
2. Lo scrivente C.T.U., con le modalità prescritte al punto 2 del mandato, ha riscontrato:
- a) La collocazione e conformazione dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva non consentono la suddivisione in lotti, in ragione sia dell'unicità della via d'accesso sia della insufficienza di areazione e illuminazione naturale all'interno dei locali. Si individua, pertanto, un UNICO LOTTO.
 - b) L'immobile è sito in Sciacca (AG), contrada Perriera, via dei Tigli n. 17, censito in catasto al f.m. 110, particella n. 1729 sub. 6, categoria C/2, con una consistenza di mq. 402 e superficie catastale pari a 428 mq, così come correttamente identificato da parte creditrice. Fa parte di un fabbricato di civile abitazione di cui l'immobile

esecutato costituisce il piano interrato, accessibile tramite uno scivolo esterno direttamente dalla suddetta via dei Tigli (cfr. planimetria allegata).

- c) Avendo effettuato le opportune ricerche presso gli uffici competenti, lo scrivente ha verificato la non rispondenza del catastale dell'immobile rispetto allo stato di fatto. Innanzitutto, l'immobile risulta censito nella categoria C/2, magazzini e locali di deposito, e non nella corretta categoria C/3, laboratori per arti e mestieri. Ed invero, l'immobile *de quo* era sede dell'attività di "Riparazione marmitte, Autolavaggio ed Officina meccanica", giusta licenza n. 485 rilasciata dal Comune di Siacca il 9 settembre 1997.

Inoltre, a seguito di interrogazione del catasto dei fabbricati del 12/5/16, la planimetria in atti, presentata il 24/8/1996, non rappresenta la realizzazione di opere interne posta in essere in occasione dell'avvio dell'attività di "Riparazione marmitte, Autolavaggio ed Officina meccanica", così come raffigurata nella planimetria, a firma del tecnico [REDACTED] allegata alla pratica per l'ottenimento della suddetta licenza.

Rispetto alla riferita planimetria, inoltre, lo stato di fatto ulteriormente diverge per l'esistenza di lievi difformità consistenti in una diversa distribuzione interna, catalogabili in opere non soggette ad autorizzazione. Non essendo stata predisposta o presentata, alla competente Agenzia del Territorio, denuncia di variazione con esatta rappresentazione grafica, si ritiene, sulla scorta dei prezzi di mercato attualmente praticati, unico parametro in assenza di tariffario professionale (abrogato giusto Decreto Legge n. 1 del 24 gennaio 2012), che gli oneri per l'istruzione della pratica possano quantificarsi forfettariamente in € 1.450,00, comprensivo di IVA, CPA e spese fisse.

- d) Come già rappresentato, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva fa parte di un fabbricato di civile abitazione, di cui costituisce il piano interrato, accessibile, tramite uno scivolo esterno, direttamente dalla via dei Tigli.

La [REDACTED], promotrice del programma costruttivo, era proprietaria di alcuni appezzamenti di terreno siti in c.da Perriera del comune di Siacca contraddistinti in catasto al foglio di mappa 110 part. 924-1000-64-347 per complessivi mq. 1155. Secondo le previsioni del piano particolareggiato di c.da Perriera, dette particelle ricadevano in parte in zone di

espansione di tipo E.Z.E.2 ed in parte in sede stradale. Oggi, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sciacca il 05/07/16, l'area conserva la medesima destinazione. **Si precisa che:**

• Con deliberazione del Commissario ad Acta n. 16 del 20/04/2015 è stato adottato il nuovo Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e da tale data sono entrate in vigore delle misure di salvaguardia, a contenuto obbligatorio, prescritte ai sensi dell'art. 1 della L. 03/11/1952, n. 1902, modificata dalla L. 21/12/1955, n. 1357, e dalla L. 05/07/1966, n. 507, e come prorogata dall'art. 1 della L.R. 05/08/1958, 11. 22, e dall'art. 112 della L.R. 26/03/2002, n. 2.

Su detto terreno è stata progettata una costruzione di civile abitazione costituita da un piano cantinato cui si accede tramite uno scivolo esterno con accesso dalla via dei Tigli, oggi oggetto di esecuzione, un piano terra destinato per metà ad abitazione e per l'altra metà a magazzini, tre piani tipo costituito ognuno da due appartamenti ed un piano attico con un solo appartamento.

Per quanto attiene l'intero fabbricato si riferiscono a seguire i seguenti provvedimenti amministrativi di natura autorizzativa e/o concessoria:

- autorizzazione Assessorato Lavori Pubblici, ufficio del Genio Civile di Agrigento, pratica n. 36448 del 13.4.1994;
- concessione edilizia prot. n. 104 rilasciata dal Comune di Sciacca in data 17.02.1995, con prescrizione relativa alla riduzione della rampa d'accesso al piano interrato, come prescritto dalla nota prot. n. 5444 del 14.2.1995 - pratica edile n. 166/92;
- comunicazione inizio lavori dell'8.03.1995;
- Assessorato Lavori Pubblici, ufficio del Genio Civile di Agrigento, certificato di conformità, ai sensi dell'art. 28 L. 64/74, prot. n. 23027 del 12.08.1996;
- autorizzazione allo scarico rilasciata dal Comune di Sciacca in data 19.2.1997;
- certificato di abitabilità ed agibilità prot. n. 177 rilasciato dal Comune di Sciacca in data 12.7.1996;
- autorizzazione variazione destinazione d'uso piano terra giusto provvedimento sindacale prot. n. 9354 del 27.5.1997;
- dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d'arte, ai sensi della L. 46/90, rilasciata dalla ditta [REDACTED] in data 18.9.1996;

- dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d'arte, ai sensi della L. 46/90, rilasciata dalla ditta [REDACTED] in data 26.9.1996.

Per quanto attiene, più specificamente, l'immobile esecutato, si riferisce quanto segue:

- certificato di idoneità d'uso del locale per attività artigianale del tipo "Officina per la riparazione di marmitte ed autolavaggio" rilasciato dal Comune di Sciacca il 27.5.1997;
- Licenza Comunale n° 485 del 9.9.1997 rilasciata dal Comune di Sciacca al Sig. "A" n.q. di socio amministratore della ditta "B" per l'esercizio di officina per la riparazione di marmitte ed autolavaggio nell'officina ubicata in Sciacca in Via dei Tigli;
- Autorizzazione provvisoria allo scarico in pubblica fogna, prot. n. 61 rilasciata dal Comune di Sciacca il 26/06/00, dei complessivi reflui prodotti all'interno della l'attività artigianale "fabbro-meccanica ed autolavaggio" [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] derivanti sia dagli scarichi di natura prettamente civile (servizi igienici) che dalla produzione dei reflui della sezione di lavaggio autoveicoli, attraverso un idoneo impianto di trattamento, munito di pompa di sollevamento finale;
- Autorizzazione allo scarico in pubblica fogna, ai sensi dell'art. 40 : 27/86, n. 93/05 rilasciata dal Comune di Sciacca in data 28/06/05;
- Autorizzazione ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 203/88 rilasciata dalla Provincia Regionale, giusta Determinazione Dirigenziale n. 185 del 24.10.2000, per le emissioni in atmosfera derivanti dall'attività artigianale di saldature marmitte e superficie metalliche;
- dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d'arte, ai sensi della L. 46/90, relativa all'impianto di illuminazione e prese all'interno dei locali sede della ditta "B" S.n.c., rilasciata dalla ditta [REDACTED] in data 30.12.99.

Difformemente da quanto autorizzato, la [REDACTED] nella realizzazione dell'impianto di areazione, poneva in essere opere abusive consistenti nella collocazione, in area condominiale a servizio dell'edificio destinata a parcheggio, sovrastante lo scivolo di accesso ai locali sede dell'attività artigianale dei [REDACTED] [REDACTED] di un manufatto, adibito al contenimento di tre aeratori, avente una superficie di circa mq. 8,00 (3,50ml x 2,30ml), realizzato in parte con muretto di

forati ed in parte con telaio in ferro e rete metallica, sormontato da un tetto in lamierino zincato posto ad un'altezza di circa 1,90 ml dal piano di calpestio. .

Ed invero, a seguito di esposto e giusta nota dell'ufficio tecnico del Comune di Sciacca prot. n. 11912 del 3.11.2000, la Polizia Municipale procedeva ad effettuare, in data 24.11.2000, un sopralluogo ad esito del quale veniva accertata la realizzazione del riferito abuso, giusto processo verbale di contestazione prot. n. 228/E.

Ad esito del riferito sopralluogo, il Comune di Sciacca, giusta ingiunzione n. 34 del 15.12.2000, ordinava alla ditta "B" la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello *status quo ante*, nei termini di giorni 90 decorrenti dalla notifica del provvedimento.

Tuttavia, *medio tempore*, e precisamente in data 12.12.2000, la ditta presentava apposita istanza, acquisita al protocollo al n 36995, tendente ad ottenere l'autorizzazione dal preposto ufficio comunale a potere spostare i tre aeratore in area privata. Con autorizzazione del 22.3.2001 il Comune autorizzava la ditta ad eseguire i detti lavori, giusto parere favorevole di cui alla relazione tecnica comunale prot. n. 128/T.C. del 15.3.01.

Gli accertamenti effettuati, per gli adempimenti di rito, venivano trasmessi alla Procura della Repubblica di Sciacca che, a conclusione delle indagini preliminari, giusto decreto del 26.10.2001, disponeva la citazione dei fratelli [REDACTED] per rispondere del reato di cui all'art. 20 lett. B) L. 47/85.

Ad oggi, come verificato in esito al secondo sopralluogo, gli aeratori, nonostante la riferita autorizzazione, non sono ancora stati rimossi dalla proprietà condominiale.

Inoltre, giusta nota del 06/07/16 a firma dell'Amministratore del condominio di via dei Tigli n. 9, lo scrivente era edotto circa la volontà espressa dai condomini in occasione dell'assemblea del 9 giugno 2016, di rimuovere la canna fumaria, collocata in aderenza al prospetto, utilizzata dalla ditta "B" S.n.c., coerentemente alle prescrizioni di cui alle riferite autorizzazioni, per l'emissione in atmosfera dei gas prodotti in ragione dell'attività esercitata, asseritamente collocata in assenza di autorizzazione da parte dei condomini. (cfr. report fotografico).

In ordine a tali circostanze, tuttavia, l'amministratore non ha fornito alcun idoneo riscontro e, d'altro canto, dalla documentazione rinvenuta presso il comune, l'esistenza della canna fumaria era non solo assentita ma, anzi, espressamente

prescritta al fine dell'emissione dei gas in atmosfera (cfr. autorizzazione giusta determina resa dalla Provincia Regionale di Agrigento n. 158 del 24.10.00).

Costo relativo alla rimozione e al ripristino dei luoghi dell' abuso.

In merito alla quantificazione delle spese da affrontare per l' intervento di rimozione dei motori di areazione, con conseguente ripristino dei luoghi, si è proceduto alla redazione di un computo metrico estimativo.

I parametri adottati nel suddetto computo fanno riferimento alle categorie lavorative e ai prezzi elencati nel "Nuovo prezzario unico per i lavori pubblici – Regione Sicilia – Anno 2013".

L' importo ottenuto, sulla scorta dell' attuale stato di fatto, ammonta ad **€ 1.800,00**.

- e) Non vi sono altre formalità oltre quelle riportate negli atti. Non esistono vincoli ed oneri che possano ostacolare l'alienazione dei beni.
- f) Come riferito e documentato dall'Amministratore del Condominio, i costi di gestione annui dell'immobile, ad oggi, contemplano sola la voce delle "spese generali" per la quota parte calcolata sui 102 millesimi di proprietà associati all'immobile.

Inoltre con nota del 06/07/16, l'Amministratore del condominio di via dei Tigli n. 9 ha comunicato il mancato pagamento di spese condominiali per un importo pari ad **€ 1.578,72** come risultanti dal bilancio consuntivo al 31.12.2015. Altresì insolute sono le somme di cui al bilancio di previsione 2016, 1° e 2° trimestre, per un importo pari ad **€ 68,00**.

- 3. La collocazione e conformazione dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva (R.G.E. nn. 70/12), non consentono la suddivisione in lotti, in ragione sia dell'unicità della via d'accesso sia della insufficienza di areazione e illuminazione naturale all'interno dei locali. Si individua, pertanto un UNICO LOTTO.

LOTTO 1 composto dall' immobile censiti in catasto al foglio di mappa n. 110, particella 1729, sub. 6.

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO
R.G.E. N. 70/12**

"Z"

CONTRO

"A"

LOTTO 1

**Immobili censiti in catasto al foglio di mappa n. 110, particella 1729,
sub. 6.**

LOTTO 1

- a) **QUESITO: Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze ed accessori (ove anch'esse pignorate), ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;**

Il lotto è composto da:

A - Immobile sito nel Comune di Sciacca, via dei Tigli n.15/17, adibito in atto ad "Officina per la riparazione di marmitte ed autolavaggio" (catastalmente destinato a magazzino), posta al piano interrato, comprensivo di rampa d'accesso e vano tecnico (alloggio autoclave) in comune con condominio.

All'immobile così descritto si accede esclusivamente dalla via dei Tigli, per il tramite della rampa d'accesso che consente il collegamento tra la quota della strada e la quota di calpestio del piano interrato.

Risultando totalmente sottomesso rispetto alla quota stradale, l'immobile è interrato per tre lati e seminterrato lungo il lato ovest su cui insiste la rampa d'accesso che confina, per il tramite del muro di contenimento/recinzione, con lotto di altra proprietà censito in catasto al F.M. 110, particella 348, a est confina con la via Modena, a nord con via dei Tigli e a sud con lotto di altra proprietà censito in catasto al F.M. 110, particella 271.

L'intero bene risulta identificati in catasto al foglio di mappa 110, particella 1729

- sub 6, cat. C/2, classe 1, consistenza 402 mq, sup. catastale 428 mq, rendita € 1.598,64, indirizzo piano T (erroneamente poiché trattasi di piano interrato);

Il bene suindicato è intestato al signor "A", [REDACTED] e fa parte di un immobile per il quale sono stati ottenuti i seguenti provvedimenti amministrativi di natura autorizzativa e/o concessoria:

- autorizzazione Assessorato Lavori Pubblici, ufficio del Genio Civile di Agrigento, pratica n. 36448 del 13.4.1994;
- concessione edilizia prot. n. 104 rilasciata dal Comune di Sciacca in data 17.02.1995, con prescrizione relativa alla riduzione della rampa d'accesso al

piano interrato, come prescritto dalla nota prot. n. 5444 del 14.2.1995 - pratica edile n. 166/92;

- Assessorato Lavori Pubblici, ufficio del Genio Civile di Agrigento, certificato di conformità, ai sensi dell'art. 28 L. 64/74, prot. n. 23027 del 12.08.1996;
- certificato di abitabilità ed agibilità prot. n. 177 rilasciato dal Comune di Sciacca in data 12.7.1996;

Per quanto attiene, più specificamente, l'immobile esecutato, si riferisce quanto segue:

- certificato di idoneità d'uso del locale per attività artigianale del tipo "Officina per la riparazione di marmitte ed autolavaggio" rilasciato dal Comune di Sciacca il 27.5.1997;
- Licenza Comunale n° 485 del 9.9.1997 rilasciata dal Comune di Sciacca al Sig. "A" n.q. di socio amministratore della ditta "B" per l'esercizio di officina per la riparazione di marmitte ed autolavaggio nell'officina ubicata in Sciacca in Via dei Tigli;
- Autorizzazione allo scarico in pubblica fogna, prot. n. 61 rilasciata dal Comune di Sciacca il 26/06/00, dei complessivi reflui prodotti all'interno della l'attività artigianale "fabbro-meccanica ed autolavaggio" denominata [REDACTED] [REDACTED] derivanti sia dagli scarichi di natura prettamente civile (servizi igienici) che dalla produzione dei reflui della sezione di lavaggio autoveicoli, attraverso un idoneo impianto di trattamento, munito di pompa di sollevamento finale;
- Autorizzazione ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 203/88 rilasciata dalla Provincia Regionale, giusta Determinazione Dirigenziale n. 185 del 24.10.2000, per le emissioni in atmosfera derivanti dall'attività artigianale di saldature marmitte e superficie metalliche.

Allo stato attuale, il terreno di sedime e di pertinenza dell'immobile, sito nella Via Tigli, 17, nel territorio di Sciacca, catastalmente nel foglio di mappa n. 110, particella n. 1729 ricade, secondo le previsioni del Piano Particolareggiato di C.da Perriera, in parte in Area edificabile di tipo "E.Z.E.2" e in parte in area destinata a viabilità di piano. **Si precisa che:**

- Con deliberazione del Commissario ad Acta n. 16 del 20/04/2015 è stato adottato il nuovo Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e da tale data sono entrate in vigore delle misure di salvaguardia, a contenuto obbligatorio, prescritte ai sensi dell'art. 1 della L. 03/11/1952, n. 1902, modificata dalla L. 21/12/1955, n. 1357, e dalla L. 05/07/1966, n.

507, e come prorogata dall'art. 1 della L.R. 05108/1958, 11. 22, e dall'art. 112 della L.R. 26/0312002, n. 2.

b) QUESITO: Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti.

Come già rappresentato, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva costituisce il piano interrato, accessibile per il tramite di una rampa d'accesso dalla via dei Tigli, di un fabbricato per civile abitazione composto da sei piani fuori terra.

La Società [REDACTED] promotrice del programma costruttivo, era proprietaria di alcuni appezzamenti di terreno siti in c.da Perriera del Comune di Sciacca contraddistinti in catasto al foglio di mappa 110 partt. 924-1000-64-347 per complessivi mq. 1155. Secondo le previsioni del piano particolareggiato di c.da Perriera, dette particelle ricadevano in parte in zone di espansione di tipo E.Z.E.2 ed in parte in sede stradale. L'edificazione nelle zone di tipo "E.Z.E.2" è consentita o attraverso la predisposizione di piani planivolumetrici estesi all'intero isolato, oppure per singoli lotti la cui estensione non sia, però inferiore a mq. 2.000, con una densità fondiaria di 4,00 mc./mq..

La volumetria degli edifici è regolata dal rispetto dell'uguaglianza tra altezza e distacco tra le costruzioni. L'edificazione su singoli lotti è regolamentata dalle seguenti ulteriori limitazioni: non sono consentite costruzioni a confine, il distacco dal confine deve essere uguale a metà dell'altezza, l'altezza massima degli edifici è fissata in misura non superiore a ml. 18,00.

La zona in cui ricadono i beni componenti il lotto 1 sono compresi, come anzi riferito, in una zona di espansione del centro cittadino. Si tratta di una zona residenziale, di recente realizzazione, fornita di idonea viabilità, che consente facile ed immediato accesso e collegamento rispetto ai servizi preesistenti.

L'immobile gode di tutti i privilegi e comodità dati dalla sua collocazione in un'area residenziale, ben collegata con il centro del Comune: risulta infatti servito da attività commerciali (supermercati, centri commerciali, farmacie etc.) nonché da opere di urbanizzazione secondaria poste nell'immediato o a breve distanza (scuole, chiese, ospedali etc.).

La buona concentrazione di servizi ed attività commerciali presenti in zona, nonché le caratteristiche proprie del quartiere, di recente costruzione e pertanto privo di forme di degrado o incuria, di fatto offrono all'immobile una posizione privilegiata.

Anche le zone confinanti ricadono, secondo le previsioni del PRG, in aree prevalentemente interessate dai piani di lottizzazione, presentando, pertanto, caratteristiche analoghe a quelle testé descritte.

c) QUESITO: Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

All'atto del sopralluogo i beni identificati alla particella 1729, sub. 6 (piano interrato munito di rampa di accesso e accessori), destinati all'attività artigianale del tipo "Officina per la riparazione di marmitte ed autolavaggio" risultano essere di proprietà del Signor [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto di cessione di quota di società in nome collettivo.

Scioglimento della stessa e trasformazione in ditta individuale de 20 settembre 2006 ai rogiti del Notaio M. Borsellino, Rep. N. 25335/Racc. N. 5515, registrato a Sciacca il 10 ottobre 2006, al n. 1059 serie 1.

A seguito d'interrogazione inoltrata dallo scrivente in data 18.05.2016 presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provincia di Agrigento, Ufficio Territoriale di Sciacca è stato ottenuto il certificato Prot. n.2016/25450 del 23.05.2016 che attesta la mancata presenza di contratti di locazione relativo all'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare.

d) QUESITO: L'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Non vi sono altre formalità oltre quelle riportate negli atti. Non esistono vincoli ed oneri che possano ostacolare l'alienazione dei beni. La proprietà esecutata risulta avere in comune con il condominio il vano autoclave prospiciente la rampa d'accesso al piano interrato.

Come riferito dall'Amministratore del Condominio, i costi di gestione dell'immobile contemplano sola la voce delle "spese generali" per la quota parte calcolata sui 102 millesimi di proprietà associati all'immobile. Inoltre con nota del 06/07/16, l'Amministratore del condominio di via dei Tigli n. 9 ha comunicato il mancato pagamento di spese condominiali per un importo pari ad € 1.578,72 come risultanti dal bilancio consuntivo al

31.12.2015. Altresì insolute sono le somme di cui al bilancio di previsione 2016 per un importo pari ad € 68,00.

e) QUESITO: L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dalle risultanze in possesso dello scrivente CTU, non risultano, oltre quelle connesse alle procedure esecutive di cui è causa, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

f) QUESITO: Se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);

Non risulta, a seguito di consultazione dell'archivio elettronico del "Catasto Energetico Fabbricati" che l'immobile oggetto di pignoramento, identificato al F.M. 110, p.lla1729, sub.6 , sia dotato di APE (attestato di prestazione energetica).

Ciò non di meno, in merito agli obblighi di dotazione di APE, di cui al D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. per l'immobile in esame potrebbero ricorrere le condizioni di esclusione di cui all'art.3, comma 3, lettera b) del D.Lgs. 192/2005.

L'immobile, da un punto di vista catastale, attualmente risulta essere censito con la categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) e in caso di rettifica catastale sarebbe da censire con la categoria C/3 (Laboratori per arti e mestieri) associabile ad edifici industriali in cui gli ambienti sono riscaldati/raffrescati per esigenze del processo produttivo, in entrambi i casi, l'immobile esecutato, può comunque farsi rientrare nelle categorie dispensate, per espressa disposizione normativa, dall'obbligo di APE.

4) Provveda inoltre l'esperto:

a) QUESITO: alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es, posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);

Non sono presenti dotazioni condominiali.

b) QUESITO: alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOCALE "A"

Si tratta di un locale destinato all'attività artigianale di "Officina per la riparazione marmitte, ed autolavaggio", giusto certificato d'idoneità rilasciato dal Comune di Sciacca il 27.05.1997 è successiva licenza n. 485 rilasciata dal Comune di Sciacca il 9 settembre 1997.

Il bene fa parte di un fabbricato per civile abitazione di cui l'immobile esecutato costituisce il piano interrato, accessibile solo tramite lo scivolo carrabile esterno che, direttamente dalla via dei Tigli conduce al bene sviluppato su un unico livello avente un'altezza interna compresa tra 3,45 ml e 3,85 ml.

Internamente la distribuzione del locale si compone di:

- un reparto destinato all'autolavaggio;
- un reparto attrezzato per la riparazione di marmitte;
- una zona vendita/ufficio con annesso servizio igienico;
- due zone adibite a magazzino.

Un vano tecnico per alloggiare autoclave con annessa cisterna idrica completa gli spazi in dotazione del locale.

Le pareti perimetrali dell'immobile sono realizzate con setti in cemento armato che costituiscono parte collaborante dell'intera ossatura dell'edificio.

La struttura, progettata nel rispetto delle norme vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche, è del tipo intelaiata in cemento armato, con travi e pilastri resi solidali tra loro e solai del tipo misto con travetti prefabbricati in cemento armato precompresso e laterizi.

Le succitate caratteristiche strutturali sono state verificate in sede di rilascio di certificato di conformità dall'Ufficio del Genio Civile di Agrigento (cfr. certificato conformità prot. n°23027/96 del 12.08.1996 ai sensi dell'art.28 della Legge 02/02/74 n.64).

L'intero prospetto dello stabile, comprensivo anche dei muri di recinzione e contenimento, è rifinito con intonaco del tipo Li Vigni in buono stato di conservazione, mentre l'interno del locale presenta pareti e soffitti trattati con intonaco del tipo civile, muri divisorii composti da laterizi forati murati con malta cementizia con sovrastante strato di intonaco e paramenti amovibili composti da telai in alluminio preverniciato e lastre di vetro, che contribuiscono alla delimitazione degli spazi.

Tutti i soffitti sono stati rifiniti con mano di pittura di colore bianco mentre le pareti sono state trattate, fino ad un'altezza di circa due metri dal pavimento, con idropittura murale di colore grigio e per la restante parte con pittura di colore bianco.

Per quanto riguarda invece le pareti e le superfici verticali che delimitano la zona riservata all'autolavaggio sono state posate in opera, per tutta l'altezza della zona, piastrelle bianche di ceramica, mentre l'intera pavimentazione del locale è stata realizzata con mattonelle di scaglietta (graniglia) di formato quadrato.

Le due uniche aperture, poste lungo il lato ovest del locale, sono dotate di inferriate antintrusione in ferro, mentre l'accesso dalla rampa è assicurato per il tramite di una saracinesca in metallo.

L'impianto elettrico e di illuminazione, prevalentemente del tipo esterno con canaline a vista, plafoniere a neon, applique e quadri elettrici di derivazione, è presente in tutti gli ambienti del locale e per lo stesso è stato emesso in data 30.12.99 dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d'arte, ai sensi della Legge 46/90.

Al fine di garantire l'aerazione durante lo svolgimento delle attività lavorative, l'immobile, è stato dotato di un impianto di aerazione canalizzato.

Il suddetto impianto si compone di due circuiti indipendenti, composti rispettivamente da condotte realizzate con pannelli sandwich in alluminio ed isolante, due per l'aspirazione e due per l'immissione di aria pulita dall'esterno verso l'interno. Quattro unità ventilanti, del tipo cassonato con struttura in alluminio estruso e pannelli di lamiera zincata con rivestimento in poliuretano bugnato, consentono il funzionamento dell'impianto per il necessario ricambio dell'aria.

Il locale wc, ricavato all'interno del vano corsa ascensore dell'edificio sovrastante, si compone di un piccolo antibagno con lavabo e di un bagno, con porta a soffietto, dotato di vaso e piatto doccia in porcellana. Le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica e il pavimento con mattonelle di scaglietta.

Il processo di smaltimento dei reflui provenienti dal locale wc prevede l'accumulo dei liquami in una cisterna imhoff a tenuta stagna, il successivo travaso in due vasche di accumulo per acque trattate e la conclusiva immissione delle stesse, per mezzo di pompe di sollevamento, nella condotta fognaria pubblica.

Stessa sorte è prevista per le acque sporche connesse all'attività dell'autolavaggio, che dopo un primo passaggio attraverso una vasca di decantazione e sedimentazione, un secondo trattamento nel disoleatore, confluiscono nelle due già menzionate vasche

d'accumulo delle acque trattate con finale immissione in pubblica fognatura per mezzo delle pompe di sollevamento.

TABELLA: Misurazione della consistenza dell'immobile "A", lotto1.

PIANO	DESCRIZIONE	SUP. UTILE MQ	SUP. LORDA MQ	COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIO NE	SUP. COMMERCIALE MQ
PIANO INTERRATO	Locale attività	530,00	571,35	$0,88 \times (0,95)^1$	477,65
PIANO INTERRATO	Rampa d'accesso		55,30	0,20	11,06
PIANO INTERRATO	Vano Autoclave e cisterna		5,10	$0,20 \times (0,50)^2$	0,51
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					MQ 489,22

LA SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DELL'IMMOBILE "A", APPLICANDO UN ARROTONDAMENTO PER DIFETTO, VIENE CALCOLATA IN 489,00 MQ.

In sede di adeguamento, si è tenuto conto, già nella superiore determinazione della superficie commerciale, dei seguenti correttivi:

- 1) Il bene censito in catasto al sub. 6 (magazzino) costituisce il *piano interrato* di un fabbricato per civile abitazione, è accessibile solo tramite lo scivolo carrabile esterno che, direttamente dalla via dei Tigli, conduce al bene sviluppato su un unico livelli. Uniche fonti di illuminazione ed aerazione naturali sono le due aperture poste lungo il lato ovest del locale e il varco d'accesso assicurato per il tramite di una saracinesca in metallo. Il locale, rifinito nelle sue parti, versa in un discreto stato di conservazione che riflette il normale processo di usura dovuto al tempo e all'attività posta in essere, tutte caratteristiche delle quali si è tenuto conto.
- 2) La zona denominata "Vano Autoclave" facente parte del bene censito in catasto con il sub. 6, viene ripartito al 50% tra il lotto 1 e il condominio di cui fa parte l'immobile, in ragione dell'uso comune previsto per la collocazione dei distinti motori autoclave a servizio delle due unità.

CRITERI DI STIMA – STIMA SINTETICA COMPARATIVA.

Il bene da stimare viene paragonato ad altri simili esistenti nella zona e che in data recente sono stati oggetto di compravendita.

Si tratta di determinare "il più probabile valore di mercato", ossia quello che si otterrebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato, ovvero un valore adeguato alla realtà economica attuale.

La presente stima sarà effettuata con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto.

Il procedimento che sarà adottato è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, in pratica il metro quadrato di superficie utile o superficie lorda (conseguentemente all'impostazione delle banche dati correnti), assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare e cioè:

$$V_i = V_e \times S_c$$

dove:

V_i = valore dell'immobile;

V_e = valore edilizio di mercato;

S_c = superficie commerciale.

STIMA IN BASE AL VALORE COMPARATIVO

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili.

Condizione essenziale per la validità del metodo diretto è che l'intero complesso delle caratteristiche qualitative e quantitative del bene da stimare venga definito con attenzione, scegliendo tra i dati storici disponibili per la comparazione - nell'ambito della altrettanto attenta delimitazione geografico-merceologica del particolare mercato omogeneo di riferimento - soltanto quelli che più evidentemente mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con il bene da stimare e che, inoltre, non presentino alterazioni effetto di sollecitazioni "soggettive".

Utili elementi di riferimento possono essere acquisiti mediante indagini e contatti con operatori del mercato immobiliare, professionisti e imprenditori, con dati che riflettano i prezzi "effettivamente" riscossi e pagati in operazioni di compravendita e, in ogni caso, acquisibili come elementi di conoscenza certa delle fonti interpellate.

Apprezzabile contributo, in termini di trasparenza del mercato, è stato dato negli ultimi anni dalla diffusione e dalla facile consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Sinteticamente, le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, di cui si è tenuto conto nella determinazione della stima sono:

- lo stato di conservazione, di manutenzione e le finiture;
- la regolarità edilizia e la sussistenza d'eventuali vincoli e servitù;
- situazione locativa;
- la salubrità e sicurezza dei locali;
- l'ubicazione rispetto al centro abitato di Sciacca;
- l'accessibilità e distanza dalla strada;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ...);
- presenza di esercizi commerciali al dettaglio;
- amenità del sito, assenza di inquinamento, con naturali e comprovati effetti;
- l'orientamento prevalente dell'unità immobiliare;
- la panoramicità;
- la luminosità;
- la prospicienza;
- l'altezza dal piano stradale;
- età dell'edificio e sue caratteristiche architettoniche;
- tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici.

Nel caso di specie, da una ricerca nel mercato immobiliare a Sciacca (Ag) ove è sito l'immobile, si è constatato che esiste un mercato immobiliare di zona relativamente attivo, tenuto conto del fatto che trattasi di area di espansione residenziale di recente realizzazione, interessata da piani particolareggiato.

Si è proceduto, pertanto, ad una raccolta dei dati significativi per la definizione del valore di mercato del bene oggetto di stima.

In particolare, sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte: **fonti dirette**, ricavate dalle agenzie immobiliare del luogo; **fonti indirette**, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali, nel primo caso raccogliendo il valore di mercato a mq e nel secondo caso il valore catastale dell'immobile.

FONTI DIRETTE

Le interviste agli operatori locali (che non hanno prestato il consenso per il trattamento dei dati personali) hanno fornito i seguenti valori:

Agenzia	Locale commerciale €/mq
Agenzia 1	420
Agenzia 2	400
Agenzia 3	390

La media delle rilevanze approssimata per difetto è pari a €/mq **400,00**.

TABELLA RIASSUNTIVA RELATIVA ALLA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE "A", lotto 1.

PIANO	DESCRIZIONE	TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ	VALORE €/MQ	VALORE TOTALE Vi = Ve x Sc
PIANO Interrato	Locale attività	489,00	400,00	€ 195.600,00

STIMA DEL LOTTO 1 = € 195.600,00

FONTI INDIRECTE:

AGENZIA DELLE ENTRATE - Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi catastali.

Un'ulteriore indagine intrapresa per ottenere altri parametri di riferimento relativi alla valutazione dell'immobile è stata condotta prendendo in considerazione il valore catastale.

Il valore catastale o valore fiscale di un immobile, rappresenta la base di calcolo per il pagamento di diverse imposte, quali imposte di successione, di donazione, di registro, ipotecarie e catastali.

E' in base al valore catastale che si applica il meccanismo della valutazione automatica e cioè il meccanismo che impedisce all'Ufficio del Registro il potere di procedere all'accertamento di valore qualora il valore o il corrispettivo degli immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, sia dichiarato in misura non inferiore al reddito risultante in catasto.

Ai fini del calcolo del valore catastale dell'immobile è stata adottata la rendita catastale riportata nella visura storica per immobili risalente alla data del 12.05.2016 relativa all'immobile oggetto di esecuzione.

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1979 al 12/05/2016

Dati della richiesta		Comune di SCEACCA (Codice: 1533)										
Città di Fabricati		Provincia di AGRIGENTO										
		Foglio: 110 Particelle: 1729 Sub.: 6										
N. [REDACTED] (C) Proprietà per 1/1												
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Altura	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	C/2	110	1729	6	2		C/2	1	402 m²	100%	€ 1.598,64	Modificato dal 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA DEI TRULI piano 1° Comune: Fabricati (AG)												
Situazione dell'unità immobiliare dal 06/05/1999												
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Altura	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	C/2	110	1729	6	2		C/2	1	402 m²	100%	€ 1.598,64 L. 3.075.499	INFERIMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/05/1999 in atti del 26/02/1999 (n. 4996/1999)
Indirizzo: VIA DEI TRULI piano 1° Comune: Fabricati (AG)												
Situazione dell'unità immobiliare dal 24/05/1996												
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Altura	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	C/2	110	1729	6	2		C/2	1	402 m²	100%	€ 1.598,64 L. 3.075.499	CONSTITUZIONE del 24/05/1996 in atti del 07/10/1997 (n. 4189/1996)
Indirizzo: VIA DEI TRULI piano 1° Comune: Fabricati (AG)												

Il valore catastale dell'immobile è stato ottenuto moltiplicando la rendita catastale (indicata nella suddetta visura) rivalutata del 5% per un determinato coefficiente (moltiplicatore) stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile.

Si riportano di seguito i moltiplicatori utilizzabili senza necessità di calcolare la rivalutazione della rendita del 5% (già compresa nel valore) associati alle varie categorie.

Gruppo	Categorie catastali	Moltiplicatore
A (immobili a destinazione ordinaria)	Abitazioni principali (1° casa) escluso A/1 A/7 A/8	115,5
	Abitazioni secondarie (2° casa) o di Lusso	126
	Uffici A/10	63
B (immobili ad uso collettivo)		176,4
C (immobili commerciali e pertinenze)	Negozi C/1	42,84
	Altre categorie catastali	126
D (immobili a destinazione speciale)		63
E (immobili a destinazione particolare)		42,84
TERRENI non edificabili (agricoli e non)		112,50

Pertanto si avrà:

Valore Catastale = Rendita catastale X Moltiplicatore di categoria "C" (C2/C3)

E nel caso specifico $V_c = € 1.598,64 \times 126 = € 201.428,64$

Volendo analizzare i risultati ottenuti si può riscontrare che il valore di mercato risultate dalle fonti dirette è coerente alle risultanze delle fonti indirette, anche se, volendo essere il più possibile oggettivi, l'attuale condizione depressiva, che coinvolge non solo il settore immobiliare ma che lo colpisce in modo particolare, gioca un ruolo determinante nei valori e nei prezzi di compravendita.

In conclusione il valore finale del Lotto 1 è dato dal valore di STIMA DEL LOTTO A calcolato con l'ausilio delle fonti dirette decurtata dei costi per gli adeguamenti catastali e dei costi dovuti al ripristino di opere abusive.

Pertanto:

TOTALE STIMA DEL LOTTO 1 = € 195.600,00 – € (1.450,00 + 1.800,00) = € 192.350,00

c) **QUESITO:** ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quote indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità del comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;

Non si tratta di quota indivisa poiché il bene è di proprietà esclusiva del Sig. "A".

IL C.T.U

Arch. Michele Salvatore Coco



ELENCO ALLEGATI:

- Documentazione fotografica (stato di fatto);
- Planimetria del bene (stato di fatto);
- Stralcio catastale F.M. 110;
- Planimetria catastale F.M. 110, p.lla 1729, sub. 6;
- Visure catastali;
- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sciacca il 05.07.2016;
- **Atto di cessione di quota di società in nome collettivo. Scioglimento della stessa e trasformazione in ditta individuale de 20 settembre 2006** ai rogiti del Notaio M. Borsellino, Rep. N. 25335/Racc. N. 5515, registrato a Sciacca il 10 ottobre 2006, al n. 1059 serie 1;
- **Atto di compravendita del 6 maggio 1999** ai rogiti del Notaio G. Artesi Rep. N. 9117/Racc. 4089, registrato a Catania il 24 maggio 1999, al n. 4669;
- **Atto di compravendita del 22 settembre 1992** ai rogiti del Notaio A. Ciaccio Rep. N. 17051/Racc. N. 6465, registrato a Ribera il 28 settembre 1992 al n. 1965;
- **Nota Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Agrigento, Ufficio Territoriale di Sciacca**, certificato del 23.05.2016 prot.n. 2016/25450 concernente l'esistenza di contratti di locazione registrati a nome del Sig. "A" relativi all'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare.
- **Nota del 06/07/16** a firma dell'Amministratore del condominio di via dei Tigli n. 9 in riscontro all'istanza del 24.05.2016 a firma dello scrivente;
- Autorizzazione Assessorato Lavori Pubblici, ufficio del Genio Civile di Agrigento, pratica n. 36448 del 13.4.1994;
- Concessione edilizia prot. n. 104 rilasciata dal Comune di Sciacca in data 17.02.1995, con prescrizione relativa alla riduzione della rampa d'accesso al piano interrato, come prescritto dalla nota prot. n. 5444 del 14.2.1995 - pratica edile n. 166/92;
- Stralcio elaborati grafici del progetto autorizzato con la suddetta Concessione edilizia prot. n. 104 vistati dalla con parere favorevole dalla Commissione edilizia del Comune di Sciacca.

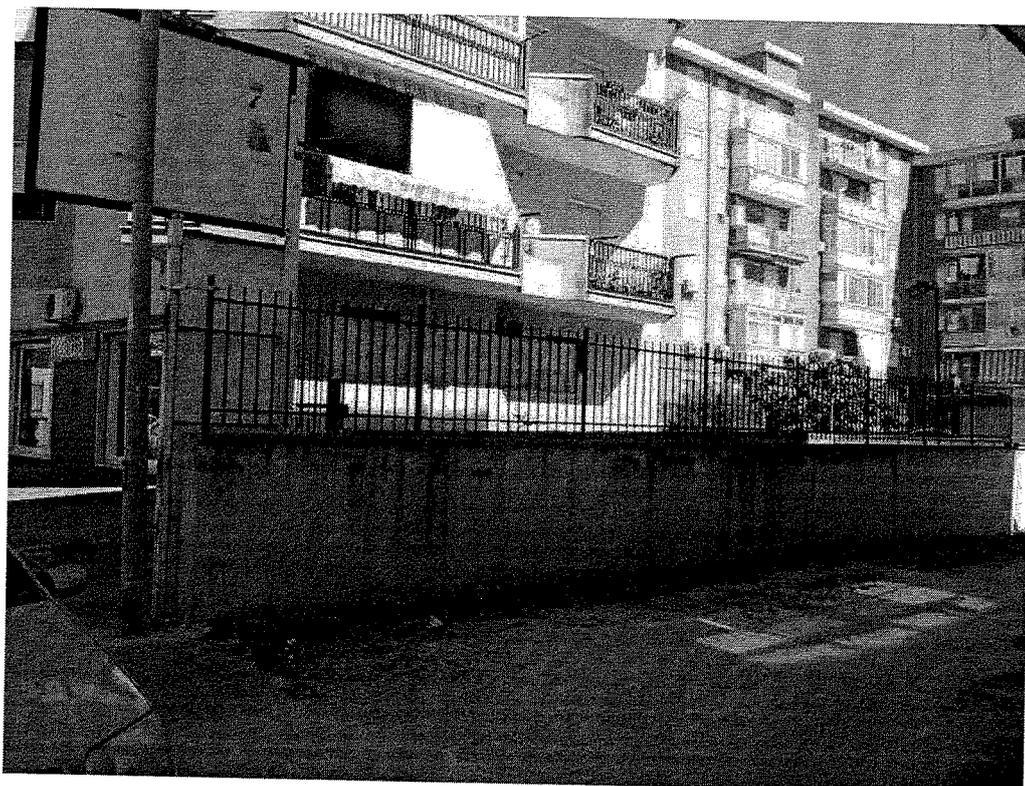
- Comunicazione inizio lavori dell'8.03.1995;
- Assessorato Lavori Pubblici, ufficio del Genio Civile di Agrigento, certificato di conformità, ai sensi dell'art. 28 L. 64/74, prot. n. 23027 del 12.08.1996;
- Autorizzazione allo scarico rilasciata dal Comune di Sciacca in data 19.2.1997;
- Certificato di abitabilità ed agibilità prot. n. 177 rilasciato dal Comune di Sciacca in data 12.7.1996;
- Autorizzazione variazione destinazione d'uso piano terra giusto provvedimento sindacale prot. n. 9354 del 27.5.1997;
- Dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d'arte, ai sensi della L. 46/90, rilasciata dalla ditta [REDACTED] in data 18.9.1996;
- Dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d'arte, ai sensi della L. 46/90, rilasciata dalla ditta [REDACTED] in data 26.9.1996.
- Certificato di idoneità d'uso del locale per attività artigianale del tipo "Officina per la riparazione di marmitte ed autolavaggio" rilasciato dal Comune di Sciacca il 27.5.1997;
- Licenza Comunale n° 485 del 9.9.1997 rilasciata dal Comune di Sciacca al Sig. "A" n.q. di socio amministratore della ditta "B" per l'esercizio di officina per la riparazione di marmitte ed autolavaggio nell'officina ubicata in Sciacca in Via dei Tigli con stralcio degli elaborati grafici del progetto.
- Autorizzazione provvisoria allo scarico in pubblica fogna, prot. n. 61 rilasciata dal Comune di Sciacca il 26/06/00, dei complessivi reflui prodotti all'interno della l'attività artigianale "fabbro-meccanica ed autolavaggio" [REDACTED]
- Autorizzazione allo scarico in pubblica fogna, ai sensi dell'art. 40 : 27/86, n. 93/05 rilasciata dal Comune di Sciacca in data 28/06/05;
- Autorizzazione ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 203/88 rilasciata dalla Provincia Regionale, giusta Determinazione Dirigenziale n. 185 del 27.10.2000, per le emissioni in atmosfera derivanti dall'attività artigianale di saldature marmitte e superficie metalliche;

- Dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d'arte, ai sensi della L. 46/90, relativa all'impianto di illuminazione e prese all'interno dei locali sede della ditta "B"S.n.c., rilasciata dalla ditta [REDACTED] in data 30.12.99.
- Esposto giusta nota dell'ufficio tecnico del Comune di Sciacca prot. n. 11912 del 3.11.2000, la Polizia Municipale procedeva ad effettuare, in data 24.11.2000, un sopralluogo ad esito del quale veniva accertata la realizzazione del riferito abuso, giusto processo verbale di contestazione prot. n. 228/E.
- Ingiunzione n. 34 del 15.12.2000 emessa dal Comune di Sciacca nei confronti della ditta [REDACTED]
- Autorizzazione rilasciata dal Comune di Sciacca in data 22.3.2001, a potere eseguire i lavori relativi allo spostare di tre aeratore in area privata, giusto parere favorevole di cui alla relazione tecnica comunale prot. n. 128/T.C. del 15.3.01.
- Decreto del 26.10.2001 della Procura della Repubblica di Sciacca, con cui veniva disposta la citazione dei fratelli [REDACTED] per rispondere del reato di cui all'art. 20 lett. B) L. 47/85.
- Verbali delle operazioni peritali ed altra documentazione prodotta in corso di C.T.U.

Documentazione fotografica (stato di fatto)



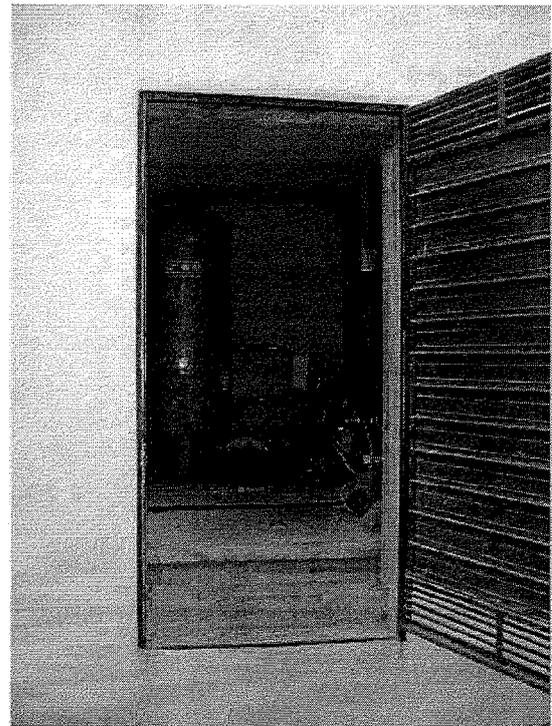
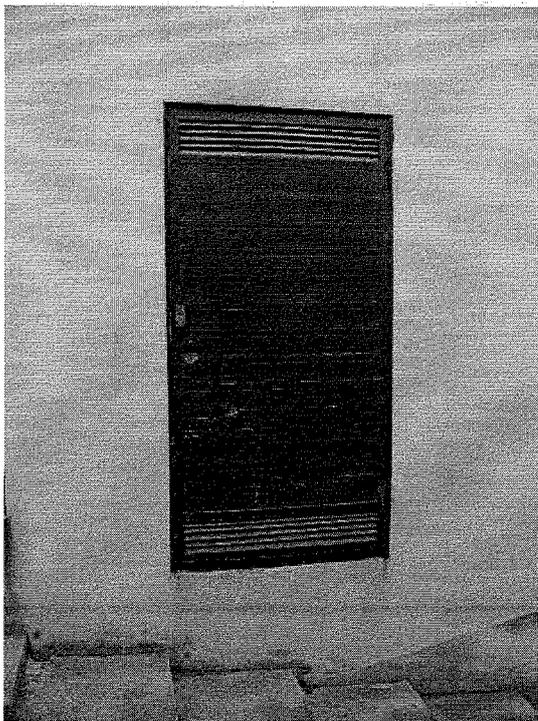
Piano Terra: Ingresso da Via dei Tigli



Piano Terra: Muro di recinzione (confine)



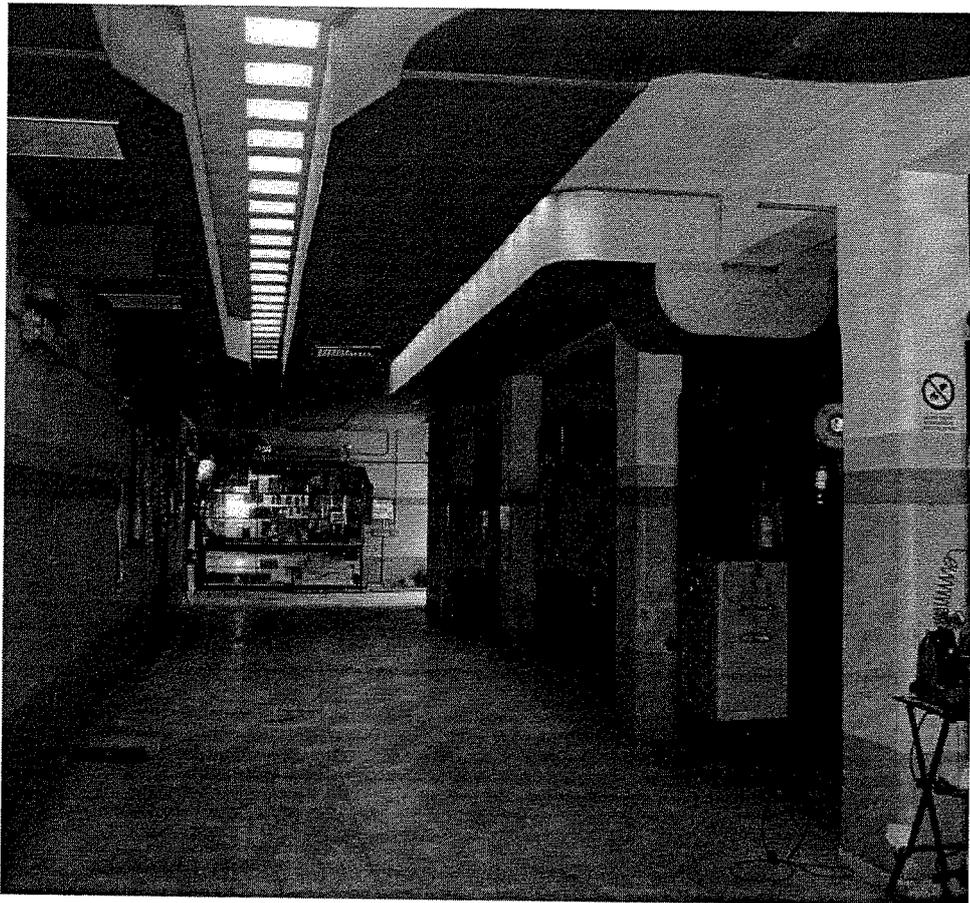
Rampa di accesso al Piano Interrato (sub 6)



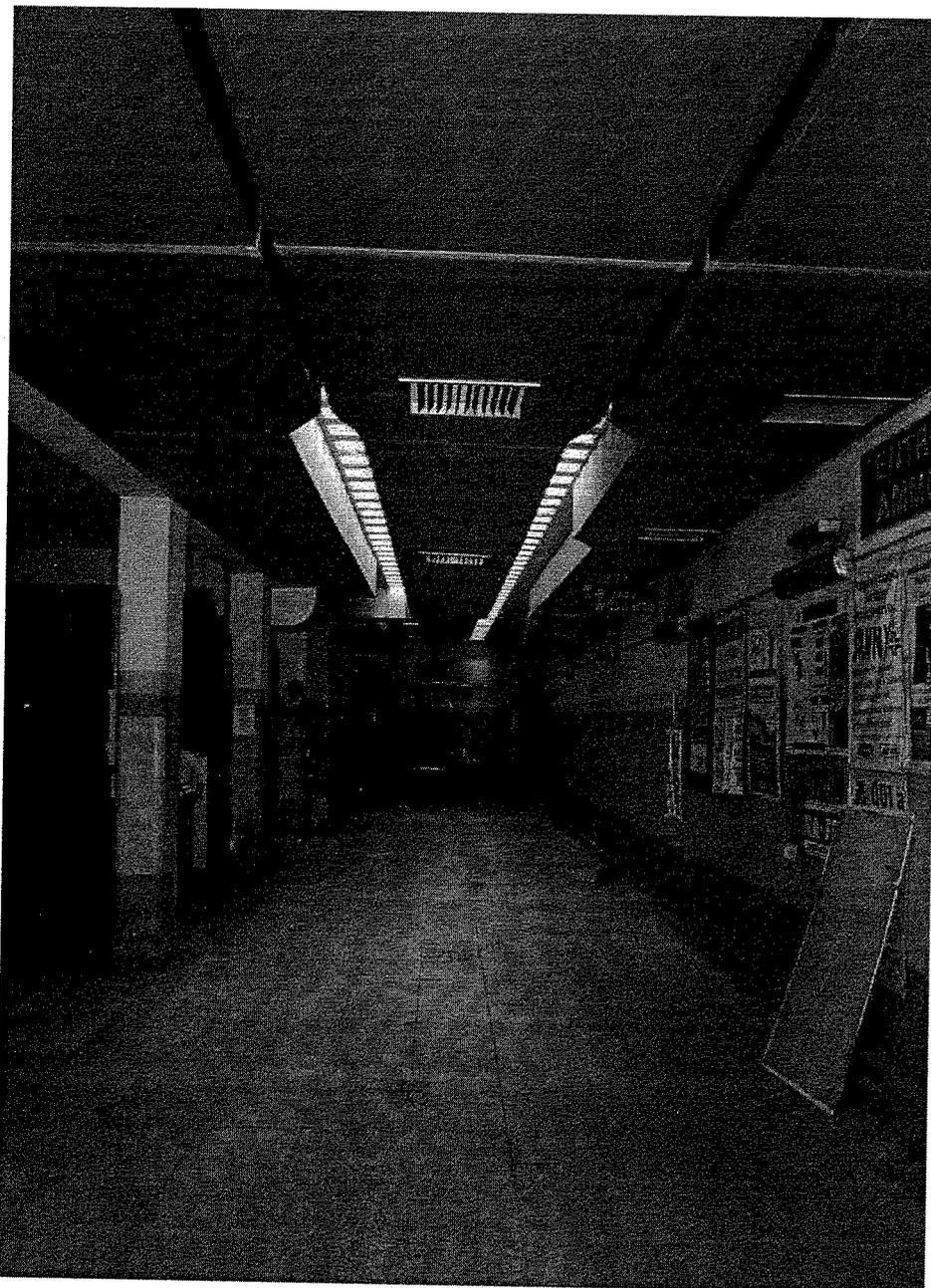
Locale autoclave (vano comune)



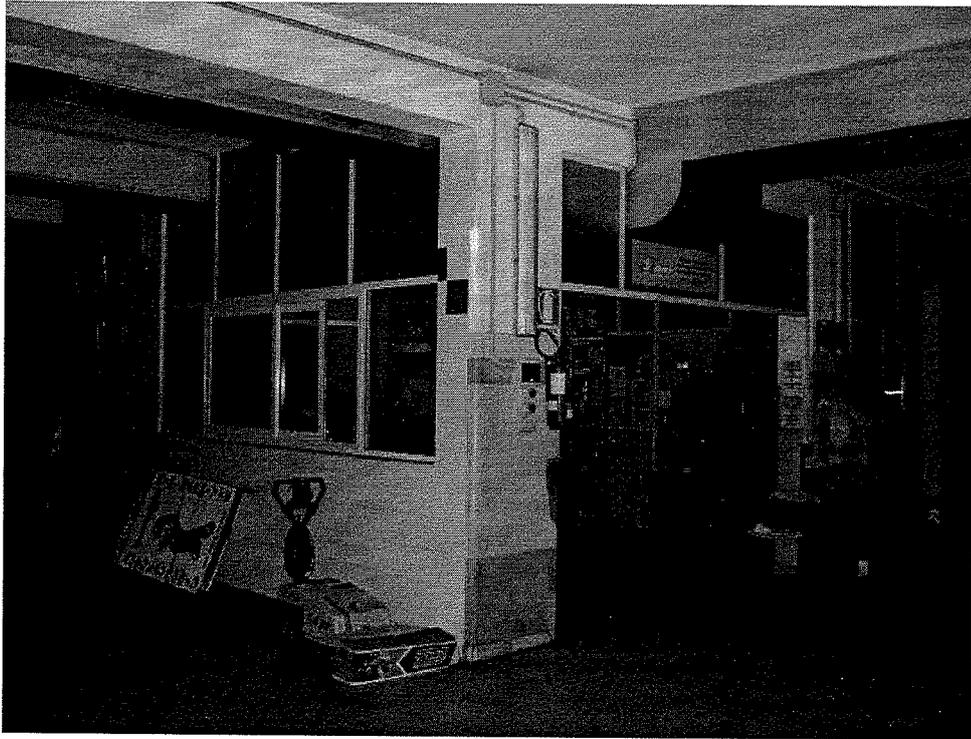
Accesso al Piano Interrato (sub 6)



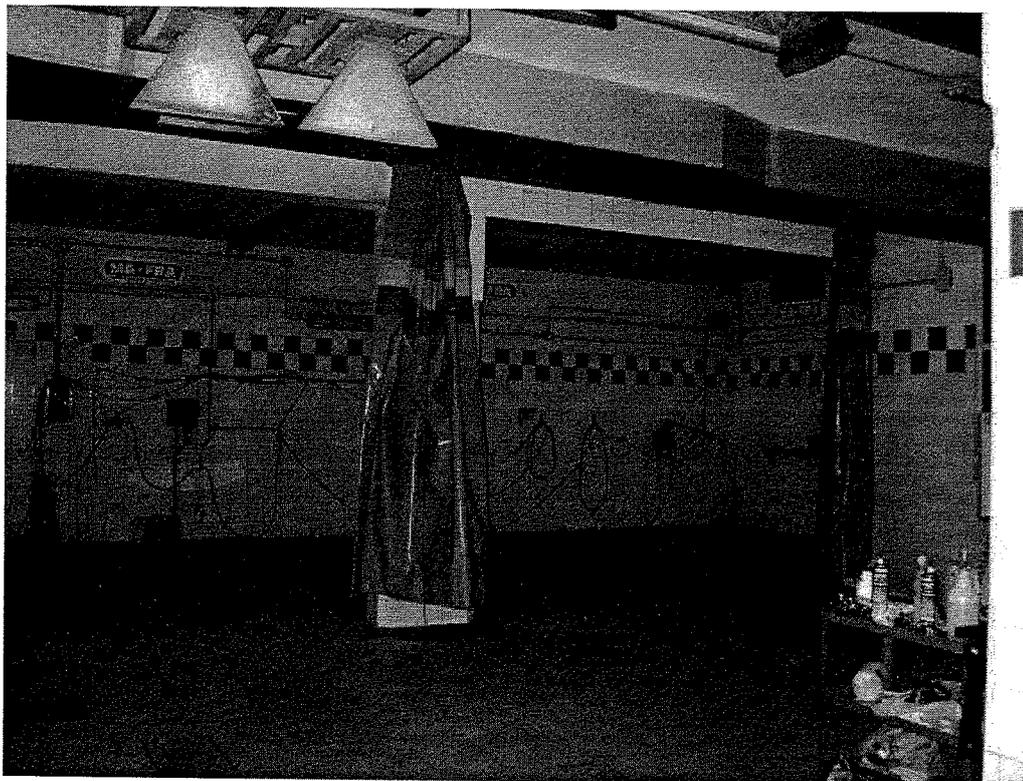
Corsia interna del Locale con sistema di canalizzazione a soffitto



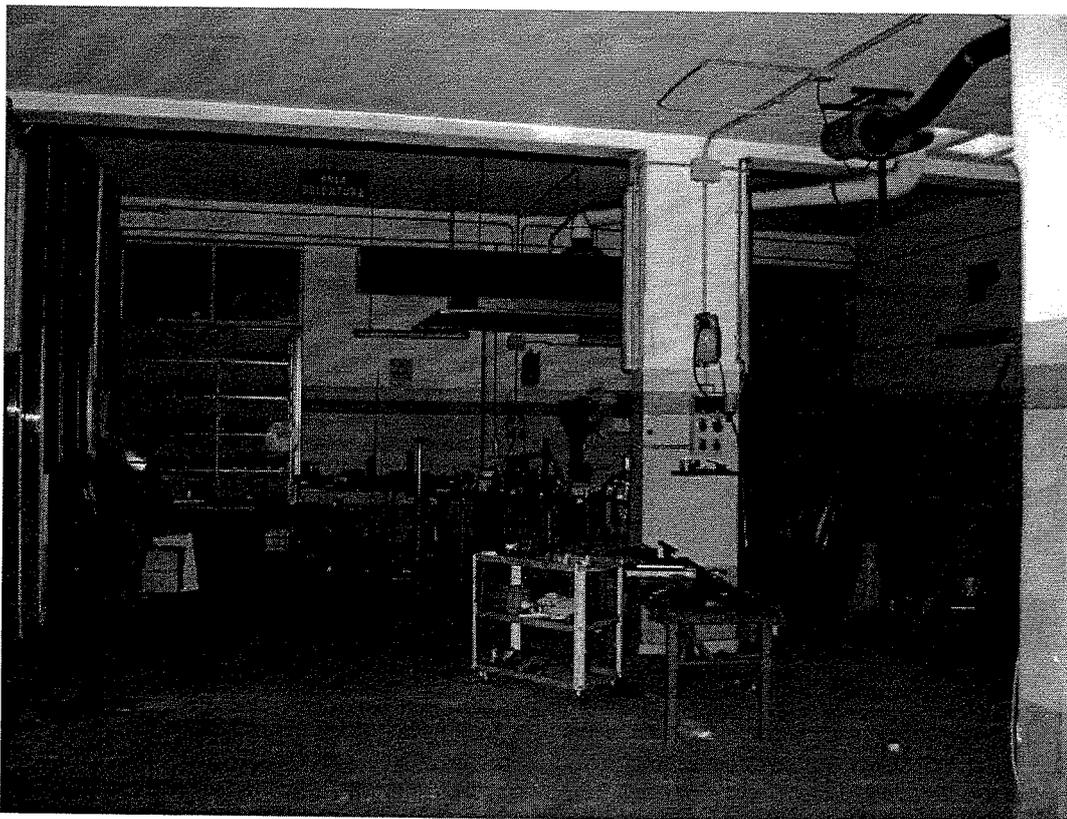
Corsia interna del Locale con sistema di canalizzazione a soffitto



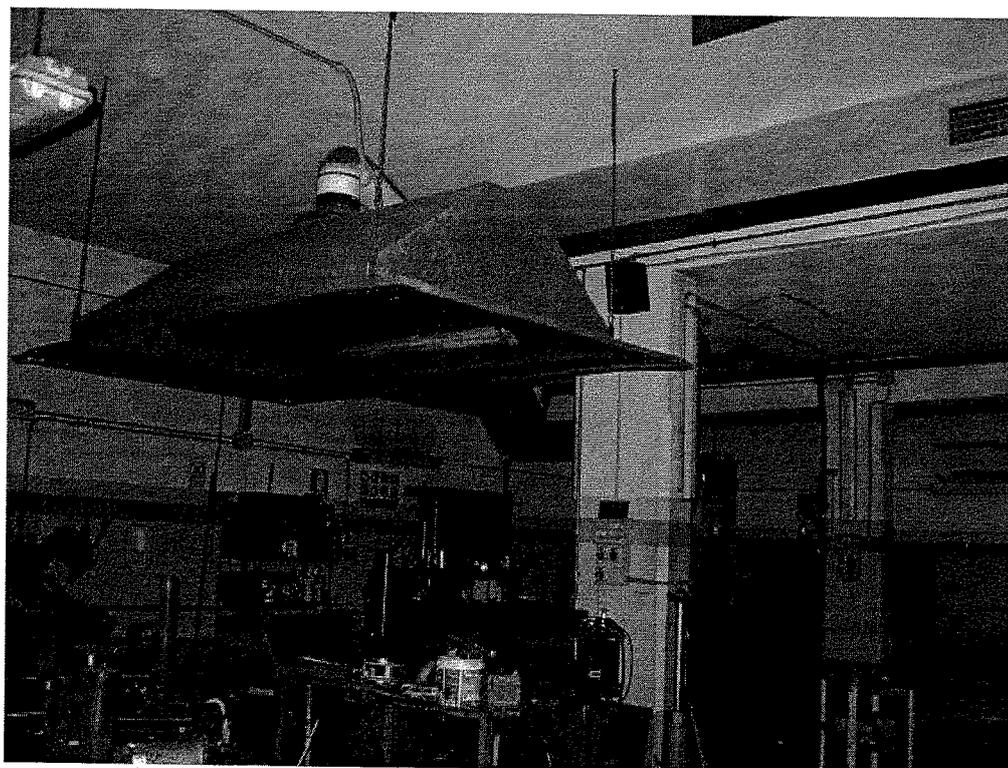
Reparto ufficio e vendite



Reparto Autolavaggio



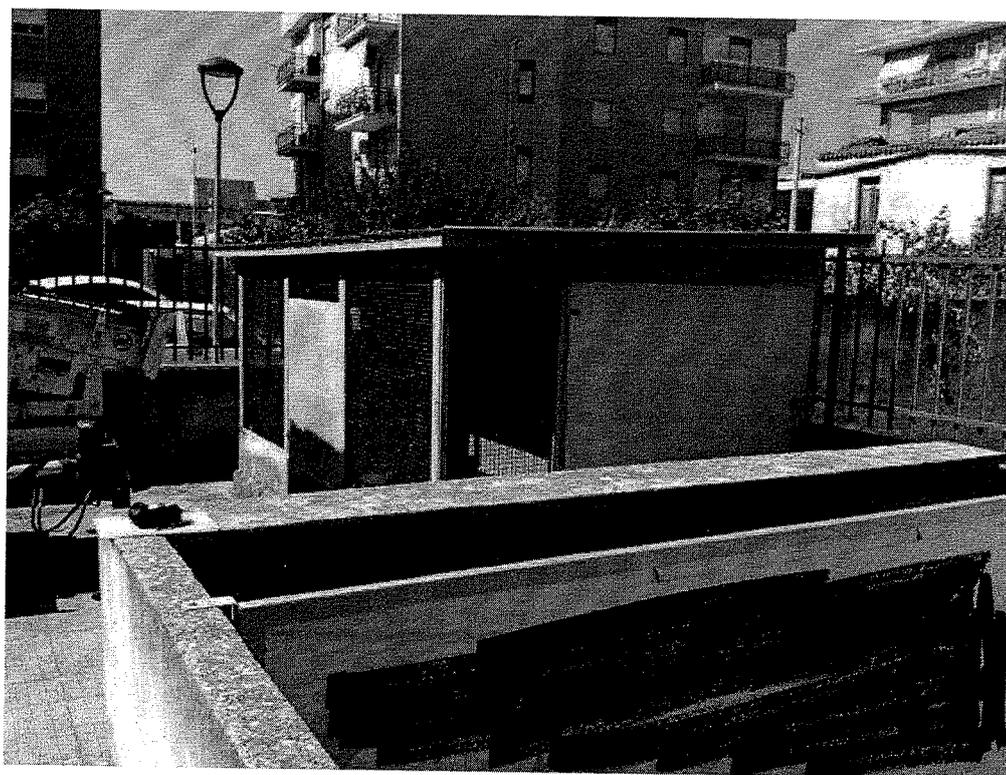
Reparto officina/ riparazione marmitte



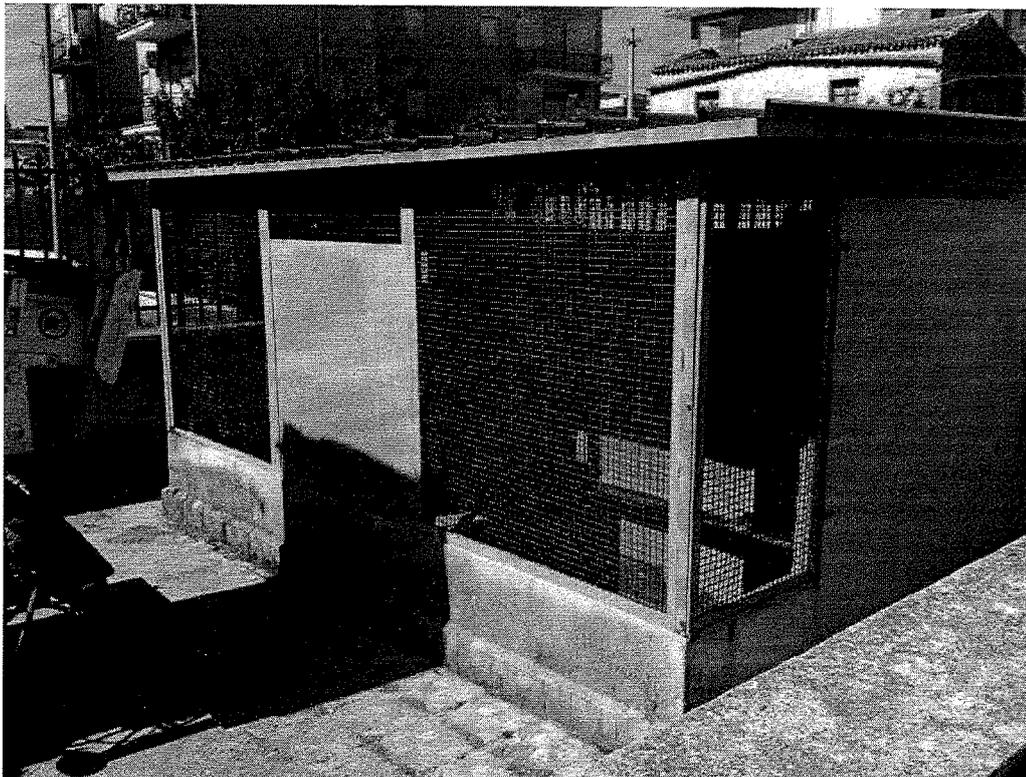
Cappa per aspirazione fumi reparto officina/ riparazione marmitte



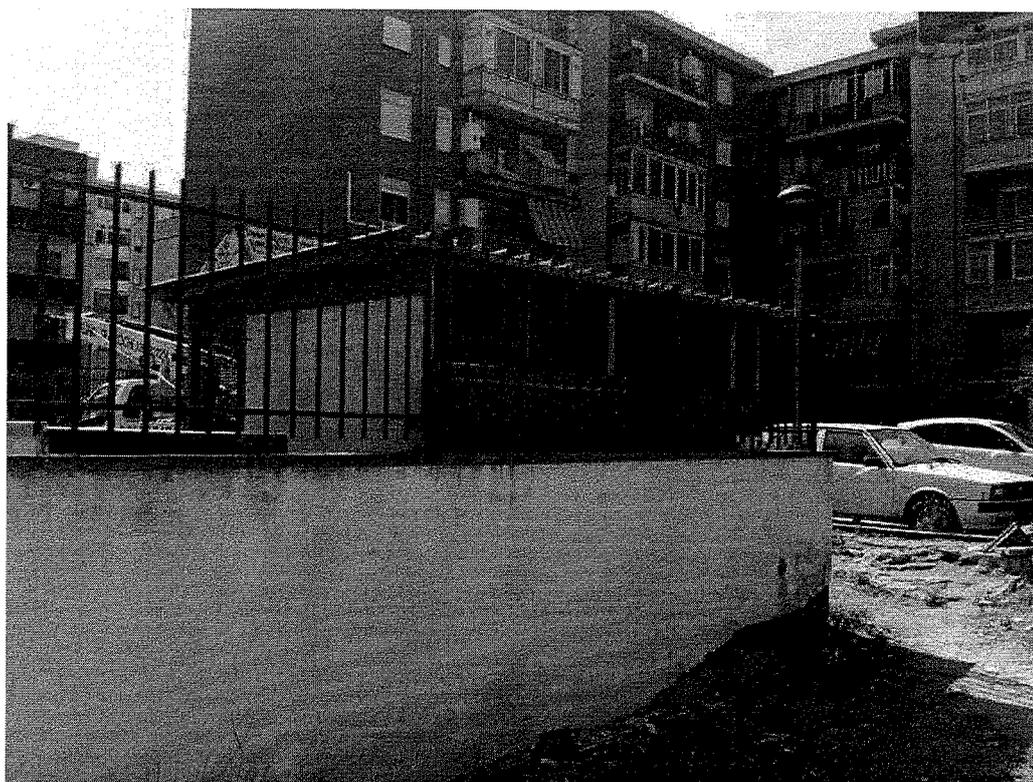
Locale magazzino adibito alla collocazione di serbatoi e sistema smaltimento reflui



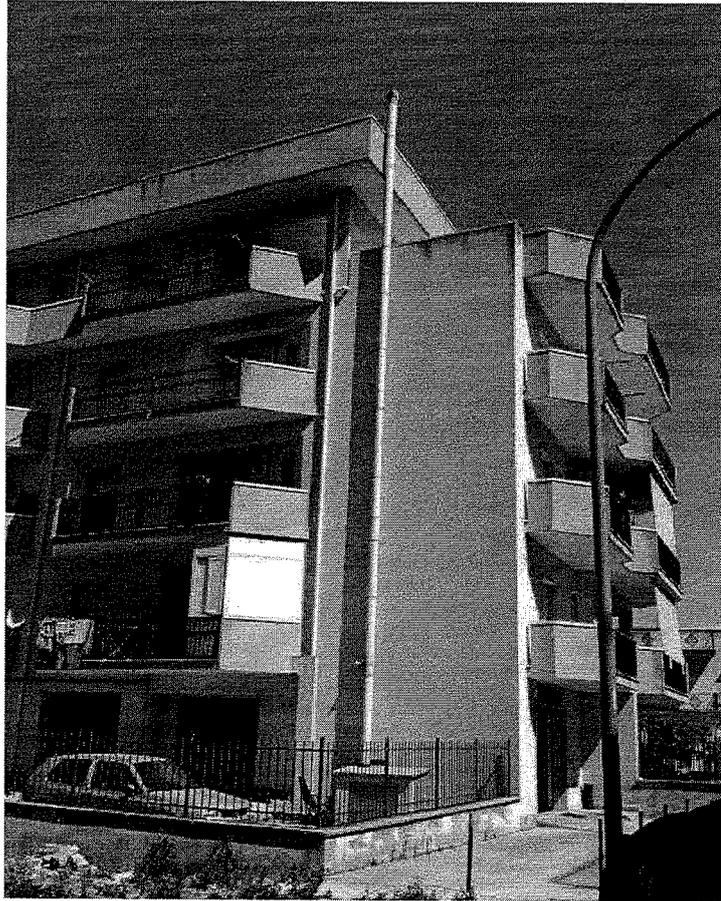
Vano tecnico collocato su area condominiale



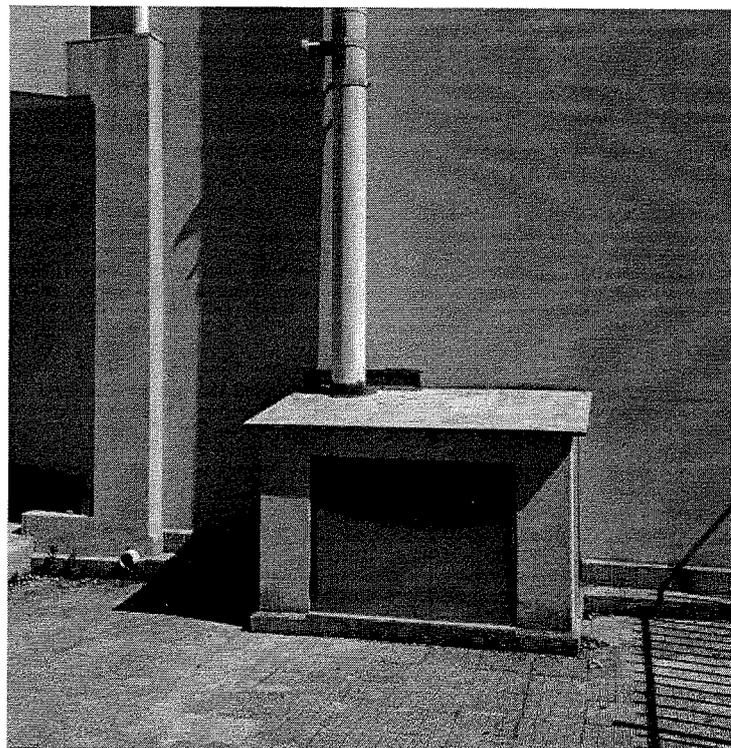
Vano tecnico collocato su area condominiale



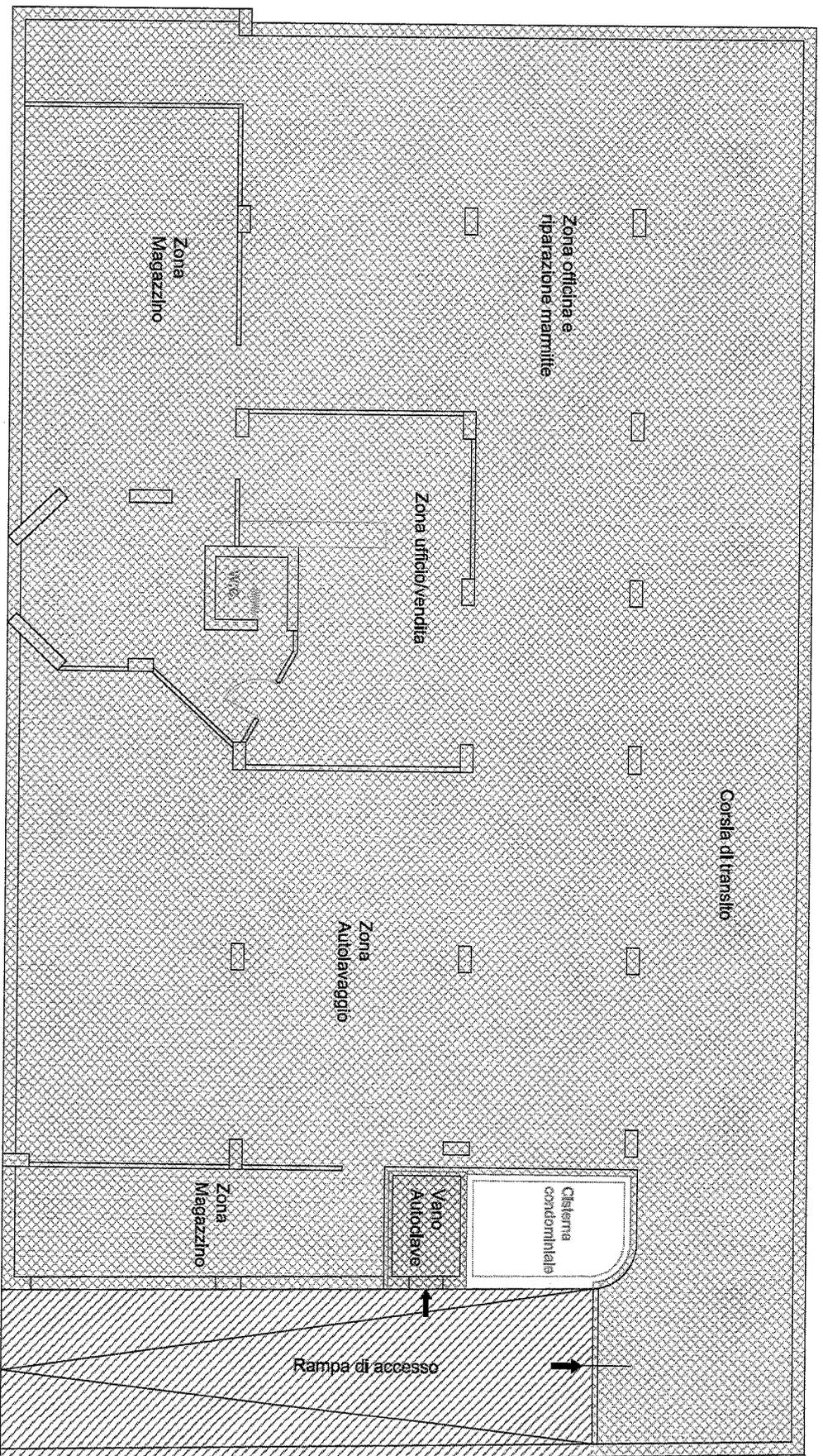
Retro del vano tecnico collocato su area condominiale



Canna fumaria in PVC collocata in aderenza al prospetti condominiale



PLANIMETRIA DEL BENE (STATO DI FATTO)



Pianta Piano Interrato (Cantinato) - Scala 1:100

Calcolo della superficie commerciale

Piano	Descrizione	Sup. utile (mq)	Sup. lorda (mq)	Coefficiente di differenziazione	Sup. Commerciale (mq)
Piano Cantinato	Locale Attività	530,00	571,35	0,88 x (0,95)	477,65
Piano Cantinato	Rampa di accesso		55,30	0,20	11,06
Piano Cantinato	Vano Autoclave		5,10	0,20 x (0,50)	0,51
TOTALE					489,22



N=10800

E=63100

1 Particella: 1729

Comune: SCLACCA
Foglio: 110
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Lug-2015
Prot. n. 7183014/2016

1996



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

M. n. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 150

D. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1996, N. 65

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SCIACCA Via DEI TIGLI 110 S.A.

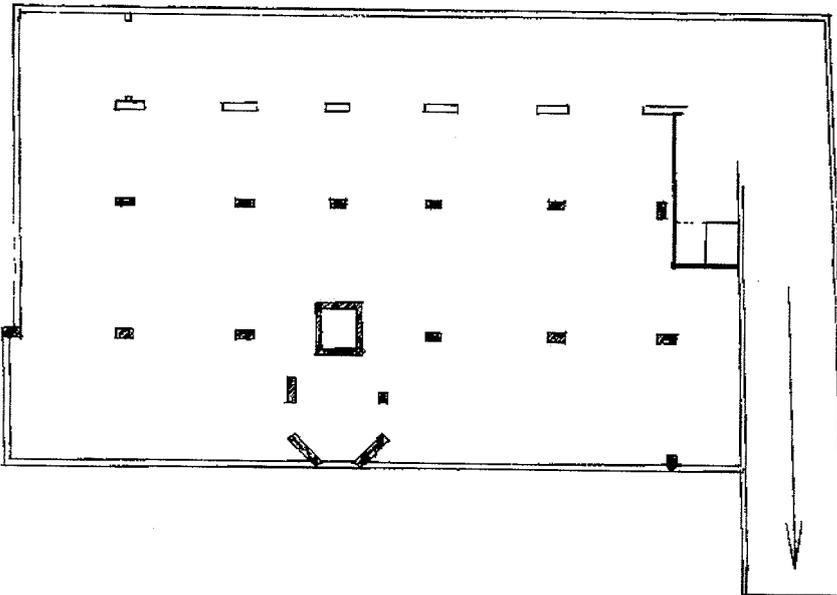
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di AGRIGENTO



P. T. (CONTINATO)

H= 3,35



10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

41894



110

1829

6

Compilata dal ARCH. GIUSEPPE
S. MARINO (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della Provincia di AGRIGENTO.

DATA

Firma:

[Handwritten signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di SCIACCA (533) - < Foglio: 110 - Particella: 1729 - Subalterno: 6 >
VIA DEI TIGLI piano: T;

Ultima planimetria in atti