

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

Relazione di perizia tecnica di ufficio

ESECUZIONE IMMOBILIARE : N ° 81 / 85 R.Es.Imm.

[REDACTED] P.A.
Contro
[REDACTED]

Comune di Burgio (AG)

*"DETERMINAZIONE DEL VALORE DI UN FABBRICATO
ADIBITO AD ALBERGO"*

Giudice dell' Esecuzione

[REDACTED] Avv. Sala Maria Cristina

Consulente Tecnico di Ufficio

[REDACTED] Arch. Schillaci Andrés

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL' ESECUZIONE IMMOBILIARE

Nr. 81/12 R.G.E. - [REDACTED]

PARTE ATTRICE: [REDACTED]

PARTE CONVENUTA: [REDACTED]

INTRODUZIONE

Il sottoscritto arch. Schillaci Andrés Cayetano, nato a Rosario (Argentina) il 02-03-1959, è stato nominato CTU nella causa in epigrafe,

premesse che

nel corso delle indagini per ottemperare al mandato conferitomi ho riscontrato delle complessità quali:

- 1- Il fabbricato in questione è ultimato, e trattasi di un hotel a tre stelle, composto da un unico blocco edilizio con annesso una piscina, stalla con spazio di camminamento, ampio parcheggio, zona parco, zona esterna porticata e vano tecnico di considerevoli dimensioni, il tutto funzionante e equipaggiato di tutti gli impianti necessari;
- 2- Difficoltà nell'individuazione degli indirizzi dei soci per le comunicazioni;
- 3- Difficoltà nell'acquisizione della documentazione tecnica presentata agli enti competenti;
- 4- Si sono riscontrate difformità fra il fabbricato costruito e il progetto presentato;
- 5- Si sono riscontrate difformità nella documentazione catastale e ci sono pertinenze individuate dello stesso N.C.E.U. prive di catasto;
- 6- L'amministratore unico non ha ancora fornito la documentazione richiesta perché ha trovato difficoltà nel reperimento dei documenti;
- 7- La difficoltà che presenta la stima dovuta all'atipicità e consistenza del fabbricato;
- 8- Le Feste Natalizie hanno rallentato le operazioni peritali;

per il verificarsi di tali eventi imprevedibili, lo scrivente CTU si è trovato nella impossibilità di depositare, entro il termine stabilito la propria relazione.

Per questo motivo ha presentato un'istanza di proroga il 16-01-2014 la cui approvazione è stata notificata al sottoscritto il 03-02-2014.

Ribera 10-02-2014

il CTU
Arch. Schillaci Andrés Cayetano

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Schillaci Andrés Cayetano, è stato nominato CTU nella causa in epigrafe, al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1- *verifica della documentazione del bene pignorato;*
- 2- *identificazione del bene pignorato comprensiva dei confini e dati catastali;*
- 3- *descrizione dell'immobile pignorato;*
- 4- *individuazione dello stato di possesso*
- 5- *verifica della regolarità edilizia e urbanistica*
- 6- *esistenza di formalità, vincoli e oneri;*
- 7- *stima del valore di mercato del complesso immobiliare;*
- 8- *riepilogo e conclusione sintetica finale.*

Al fine di meglio ottemperare al mandato conferitomi, mi sono più volte recato presso gli uffici di competenza, comunali per i relativi accertamenti anagrafici, tributari, tecnici e urbanistici e del territorio per gli accertamenti catastali, dove è stato possibile acquisire tutta la documentazione inerente all'immobile in questione.

Ho effettuato, inoltre, i sopralluoghi ove è ubicato l'immobile per la verifica e riscontro dei dati acquisiti. Dopo aver rilevato direttamente in situ la consistenza dell'intervento ed averla documentata fotograficamente, ho effettuato le necessarie analisi dirette sul mercato locale, al fine di acquisire gli elementi comparativi per l'eventuale valutazione economica richiestami.

Tutti gli elementi e le documentazioni acquisite, nonché le rilevazioni in situ sono state allegate in calce alla presente relazione, per facilità di consultazione.

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEL BENE PIGNORATO

In relazione ai beni pignorati, agli atti è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- L'atto di pignoramento del 24 dicembre 2012 e nota di trascrizione di tale pignoramento del 4 marzo 2013 presentazione n. 7, Registro generale n. 4671, Registro particolare n. 3948;
- L'istanza di vendita del 20 marzo 2013;
- Ricostruzione del dominio ventennale, della situazione catastale e dei gravami;
- Relazione ausiliaria relativa alla consultazione delle certificazioni ipotecarie e catastali firmata dal geometra Diego Argento in data 03 aprile 2013;
- N. 3 certificati ipotecari relativi al bene sito nel Comune di Burgio, contrada Campello Piccolo;
- N. 1 atto compravendita terreni del 03 dicembre 2003
- N. 12 certificati storici catastali relativo al bene sub 2

La società [redacted] compra i terreni dove successivamente ha costruito l'immobile dal sig. [redacted], come si evince dal titolo di proprietà del 03 dicembre 2003, repertorio n. 11187, raccolta n. 4726, di cui fa parte il rispettivo certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Burgio.

Il sig. [redacted] entra in possesso dei terreni per effetto dell'atto di donazione del novembre 1958 (vol. 1685-h506 4157) e della trascrizione dell'atto di compravendita del 07 agosto 1971 (rep n. 1248 vol. 2261/14573 12816)(trascrizione).

Tutti gli atti sopracitati sono parte integrante della documentazione depositata dalla parte attrice il 05 giugno del 2013.

Dopo un esaustivo esame, il sottoscritto ritiene che la documentazione presentata dalla [REDACTED] è completa e conforme all'art. 567 secondo comma del cod. proc. civ.

RISPOSTA AL QUESITO N° 2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO COMPRESIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

2.a - Caratteristiche generali della zona

Il sottoscritto, in adempimento dell'incarico conferito, si è recato al Comune di Burgio, contrada "Campello Piccolo" luogo dove si trovano i beni della società [REDACTED] e ha potuto constatare che non si tratta di un fabbricato in corso di costruzione bensì di un hotel a tre stelle ad uso turistico rurale con annessi piscina, stalla, parcheggio e vano tecnico, il tutto rifinito nei particolari e funzionante.

Il complesso turistico sorge in un lotto di terreno di circa 38211 mq. di superficie situato sopra un piccolo promontorio.

Il [REDACTED] è immerso nel bosco di "Rifesi" di Burgio, nel cuore della riserva naturale dei "Monti Sicani", in posizione privilegiata rispetto ai vicini Comuni in un'area di particolare pregio.

2.b - Accessibilità

L'albergo dista circa 6.00 Km. dal Comune di Burgio e si raggiunge facilmente percorrendo una strada comunale in circa 12 minuti e si trova a 15 Km. delle SS 115 principale arteria di collegamento della zona.

Detta arteria si collega all'aeroporto Falcone-Borsellino di Palermo che si trova a circa 120 Km. e alla stazione delle FF.SS. di Agrigento dalla quale dista circa 50 km.

2.c - Dati catastali

Al momento della costruzione i terreni in possesso della FEUDO s.r.l. erano così distinti al NCEU:

Catasto	Partita	Foglio	Particella n°	Categoria	Qualità classe	Superficie mq
terreni	3846	39	57		Seminativo 5	1210
terreni	3846	39	330		Pascolo 1	5460
terreni	3846	39	329		Seminativo 5	2230
terreni	3846	39	328		Pascolo 1	550
terreni	3846	39	61		Pascolo 2 arb	8990
terreni	3846	39	331		Pascolo 1	2300
terreni	3846	39	325		Pascolo 2 arb	7230
terreni	3846	39	56		Seminativo 5	4380
terreni	3846	39	407 ex 324		Seminativo 4	2740
terreni	3846	39	405 ex 332		Pascolo 1	830
terreni	3846	39	409 ex 326		Pascolo 2 arb	2291

In data 18 febbraio 2008 la società [REDACTED] ha presentato un'istanza all'Ufficio Provinciale di Agrigento - Agenzia del Territorio, dove si è accatastrato il fabbricato e dove è avvenuta la fusione di tutte le particelle dei terreni.

Dalla visura storica si ricavano i seguenti dati catastali:

Catasto fabbricati, piano terra e primo piano, foglio 39, particella 416, categoria D/2

Da una nuova consultazione da me realizzata all'Agenzia del Territori ho riscontrato i seguenti dati catastali:

Catasto fabbricati, piano terra e primo piano, foglio 39, particella 416, sub 1, categoria D/2.

Catasto fabbricati, foglio 39, particella 416, sub 2, categoria D/2

Dalle planimetrie catastali si nota che alcune planimetrie sono mancanti o non sono state acquisite dal sistema, inoltre esistono planimetrie diverse con la stessa particella e senza specificazione del subalterno. Il foglio di mappa rilasciato dall'Agenzia del territorio segnala fabbricati o parte di fabbricati ancora non accatasti.

Individuati i problemi catastali per rettificare la situazione, con autorizzazione verbale del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, il CTU ha presentato le istanze necessarie al fine di regolarizzare la situazione catastale dell'immobile.

Il risultato ottenuto è il seguente foglio 39, particella 416, sub 3 come si può notare dalla nuova visura catastale e dalle nuove planimetrie catastali richieste.

2.d - Confini del bene

I confini della particella 416 sono riepilogati nella tabella:

TABELLA PARTICELLE E NOMINATIVI CONFINANTI

FOGLIO	PARTICELLE	COGNOME	NOME	LUOGO DI NASCITA	DATA DI NASCITA
39	62-327-408	DI GRADO	NATALE	LUCA SICULA	28-08-1952
	406-404	LEO	MARIA	BURGIO	03-06-1959
39	80	COLLETTI	CALOGERO	BURGIO	02-12-1949
39	79-83	MICELI	ANTONIO	BURGIO	30-08-1909
		MICELI	FRANCESCA	BURGIO	27-03-1908
		MICELI	GIUSEPPA	BURGIO	06-12-1926
		MICELI	MICHELE	BURGIO	24-11-1913
39	76-77	LEO VIRISARIO	PAOLO	BURGIO	08-07-1941
		MANISCALCO	ANNA	BURGIO	14-03-1953
39	50-51	MANISCALCO	NICOLO'	BURGIO	13-11-1884
39	52-53-55	LEO	PELLEGRINO	BURGIO	13-02-1948
39	338-339	LO VULLO	FRANCESCA	PALERMO	11-06-1944
	341-343	D'ANNA	SILVESTRO	PALERMO	12-06-1972
		D'ANNA	LUCIA AMANDA	CHIUSA SCLAFANI	18-04-1973

VEDASI PLANIMETRIA ALLEGATA

RISPOSTA AL QUESITO N° 3 DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il bene pignorato alla società [REDACTED], sito in contrada "Campello Piccolo" nel Comune di Burgio, di cui tratta la presente relazione è un hotel categoria tre stelle ad uso turistico rurale con annessi piscina, stalla, parcheggio e vano tecnico il tutto rifinito nei particolari e funzionante.

Si arriva all'hotel tramite una strada comunale. All'ingresso della proprietà si trovano due pilastri che sorreggono il portone realizzato in ferro battuto, successivamente una stradina privata ci conduce al parcheggio che si trova alla sinistra della stradina; una decina di metri più avanti si trova l'ingresso del corpo principale dell'albergo sviluppato su due piani. Percorrendo ancora la

stradina si arriva alla parte posteriore dell'hotel dove si trovano gli ingressi di servizio e un altro corpo di fabbrica adibito a vano tecnico.

Il corpo principale è stato costruito sopra un piccolo promontorio che domina tutta l'area circostante con intorno un giardino con aiuole, fontana e sentieri costruiti in pietra della zona, la vegetazione utilizzata è quella mediterranea come ulivi e pini.

Scendendo dal corpo principale si trova una piscina in corso di costruzione, più avanti si trova quello che doveva essere la stalla, la quale è stata smontata. Si possono vedere solo la piattaforma del pavimento con le colonne costruite in ferro, le capriate, pannelli e il resto della costruzione è stato depositato vicino alla piattaforma.

L'edificio principale si sviluppa in due elevazioni fuori terra e internamente è così diviso:

Al piano terra troviamo una sala ristorante, una sala colazione che funziona anche come pizzeria, hall d'ingresso con la reception, il bar, l'ufficio amministrativo, le cucine, due depositi, bagni e spogliatoio per il personale.

Nella zona esterna si è ricavato un cortile delimitato da un porticato ad archi ribassati da utilizzare per la realizzazione di diverse attività.

All'unico piano superiore si accede con ascensore e per mezzo di una scala interna sviluppata a due rampe o tramite due scale esterne ad unica rampa.

Il primo piano è così distribuito: una camera singola, una camera tripla, 24 camere doppie tutte con annesso servizio igienico, un deposito, spogliatoio e camera di servizio per il personale.

Tutte le camere hanno accesso a un piccolo terrazzino d'uso individuale.

I dati dimensionali del bene in questione sono riassunti nella seguente tabella:

Superficie Di Sedime Piano Terra	1227.82 mq
Superficie Di Sedime Primo Piano	971.37 mq
Volume calcolato alla linea di gronda	8747.74 mc

Superficie Utile Piano Terra

Locale	Superficie	mq	Altezza	ml
Hall - reception - bar	163.78	mq	4.00	ml
Ingresso	32.33	mq	4.00	ml
Ufficio	14.74	mq	4.00	ml
Zona cucina	99.51	mq	4.00	ml
Depositi	24.68	mq	4.00	ml
Disimpegno cucina zona bar	10.71	mq	4.00	ml
Sala colazione	194.04	mq	4.00	ml
Sala ristorante	528.88	mq	4.50	ml
W. C. comuni	17.96	mq	4.00	ml
Antibagno	15.89	mq	4.00	ml

Superficie Non Residenziale Piano Terra

Locale	Superficie	mq	Altezza	ml
Cortile esterno	242.55	mq		ml
Ingresso	32.32	mq	4.00	ml

Superficie Residenziale Primo Piano

Locale	Superficie	mq	Altezza	ml
n. 24 Camere doppie	438.50	mq	3.00	ml
Camera tripla	26.44	mq	3.00	ml
Camera singola	14.79	mq	3.00	ml
W.C. camere	86.82	mq	3.00	ml
Deposito	14.69	mq	3.00	ml
Servizio personale di piano	8.10	mq	3.00	ml
Corridoio	180.50	mq	3.00	ml
Spogliatoio personale	23.70	mq	3.00	ml
W.C. spogliatoio	3.42	mq	3.00	ml

Superficie Delle Pertinenze

Locale	Superficie	mq	Altezza	ml
Piscina *	200	mq		ml
Stalla *	141	mq	3.00	ml
Posto macchina all'aperto	812	mq		ml
Vano tecnico	107	mq	3.50	ml
Zona parco ornamentale	2122	mq		ml
Strade interne	1500	mq		ml
Zona produttiva incolta	31803	mq		ml

* Pertinenze da demolire perché abusive

Struttura Portante

Trattasi di una struttura intelaiata in c.a., ai sensi della normativa vigente per la costruzione in zona sismica all'epoca della realizzazione (D.M. 27-07-85, L. n.1086 del 05-11-1971, D.M. 09-01-1996 e la L. n. 64 del 02-02-1974).

La struttura è stata costruita in conformità alla legislazione sopra citata come l'attestano il Certificato di collaudo statico, con nota del Genio Civile del 07-03-2008 prot. 2899 e la Certificazione di conformità, con nota dello stesso ente del 11-03-2008 prot. 2898.

La struttura è costituita in fondazione da un reticolo di travi rovesce appoggiate sui plinti, le quali sono collegate in elevazione a un sistema di travi e pilastri che conformano una maglia chiusa tanto nei piani verticali come in quelli orizzontali.

I solai sono del tipo misto con travetti in c.a. prefabbricati e laterizi dello spessore di 20+5 e 35+5 a seconda delle sollecitazioni ai quali sono sottoposti.

La struttura è stata calcolata e realizzata per garantire una resistenza al fuoco REI 120.

I muri di sostegno realizzati in c.a. sono rivestiti con pietra locale mentre i muri di contenimento esterni sono costruiti a secco con pietrame a faccia vista.

Murature

La tompagnatura esterna del fabbricato tanto nel piano terra come nel primo piano dello spessore di 30 cm. è stata costruita con blocchi di laterizio del tipo porizzato.

La tramezzatura interna è stata realizzata con blocchi di 8 cm. di spessore con intercapedine in lana di vetro.

Copertura

L'edificio presenta una copertura a falde realizzata con struttura portante in legno lamellare e un tavolato di 2.5 cm di spessore con cordoli perimetrali costruiti in c.a., il manto di copertura è costituito da un doppio strato di tegole curve tipo Sciacca di colore giallo-bruno.

Opere di Finitura

La superficie dei prospetti è stata, in parte, rivestita con pietrame del luogo e con intonaci tradizionali in "coccio pesto" a base di calce, il resto del paramento è stato trattato con intonaco civile a base di calce di colore giallo chiaro.

Le pareti, la tramezzatura interna e i soffitti dei locali interni sono rifiniti con intonaco di gesso e successiva pitturazione.

La pavimentazione interna è stata realizzata con piastrelle di gres porcellanato, che nella zona cucina sono di tipo antiscivolo, mentre quella esterna è costituita in parte da piastrelle di cotto rustico e in parte da grandi lastre di pietra del luogo come quelle utilizzate nei prospetti. Le terrazze sono pavimentate con piastrelle di gres porcellanato.

La cucina è dotata da porte tagliafuoco, cella frigorifera e impianto di aspirazione fumi.

Le pareti della cucina, bagni e servizi igienici sono rivestite fino all'altezza necessaria con piastrelle di ceramica e i servizi non arieggiati naturalmente sono dotati di impianto di ventilazione forzata.

Le rampe della scala interna che collegano il piano terra con il primo piano sono totalmente rivestite in marmo tipo travertino con i buchi sigillati e ringhiera in ferro battuto.

Infissi Interni ed Esterni

Gli infissi esterni sono realizzati in legno tipo douglass completi di vetro camera, quelli interni del piano terra sono di legno massello con pannelli in legno, mentre le porte delle camere sono di tipo tamburato.

Opere in Ferro

I balconi delle terrazze e la scala interna sono provvisti di ringhiere realizzate in ferro battuto opportunamente protette da una pellicola di vernice.

Opere di Tinteggiatura

Tutte le pareti, la tramezzatura interna e i soffitti sono tinteggiate con apposita idropittura, i colori utilizzati sono intonati all'arredamento esistente.

Impianti

L'albergo è dotato degli impianti sotto menzionati totalmente funzionanti e in regola con la normativa vigente.

L'impianti realizzati sono: fognario, idrico sanitario, di depurazione, elettrico, di gruppo elettrogeno, messa a terra, telefonico, antenna centralizzata, impianti elettrici di emergenza, antincendio, di condizionamento estivi - invernale, generatore di acqua calda e ascensore.

L'impianto idrico sanitario funziona tramite serbatoi i quali vengono approvvigionati dell'acqua potabile mediante autobotte.

Nell'hotel non è stata prevista la lavanderia e per questo motivo il servizio è affidato a una ditta esterna.

Sistemazione Esterna

Nelle aree circostanti della struttura ricettiva è stato realizzato un giardino tipo mediterraneo con l'integrazione di rocce del luogo, opportunamente sistemate, creando delle aiuole e una fontana.

Tutta la zona prospiciente alla valle è stata piantumata con piante tipiche della macchia mediterranea.

I muri di contenimento e di sottoscarpa sono rivestiti con pietrame del luogo collocato ad opus incertum.

Il grande parcheggio è una piazzola di sosta all'aperto delimitata tramite la collocazione di roccia del luogo, la pavimentazione è costituita da un massetto di cemento.

La stradina interna di collegamento è stata realizzata in terra battuta e pietrisco.

Come già menzionato, nella proprietà pignorata si trovano una stalla (smontata) e una piscina in attesa di ricevere le finiture e anche se la relazione tecnica è stata presentata al Comune di Burgio, le costruzioni della stalla e della piscina non sono state autorizzate.

Dopo i sopralluoghi realizzati, il sottoscritto ha constatato che lo stato di manutenzione dell'intera struttura ricettiva è molto buono presentando solo problemi di tinteggiatura in parte del fabbricato e negli infissi esterni. Per quanto riguarda gli impianti al momento dei sopralluoghi erano tutti operativi e non presentavano problemi di funzionamento.

**RISPOSTA AL QUESITO N° 4
INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO**

Il sig. [REDACTED] come legale rappresentante della società [REDACTED] in colloquio privato ha riferito quanto segue al sottoscritto:

- Che il bene pignorato è proprietà esclusiva della società [REDACTED] del quale è pienamente in possesso.
- Che l'attività commerciale del bene è gestita dalla [REDACTED]
- Che non esistono contratti o atti di affitto con società e/o persone.
- Che non esistono contratti o atti di vendita o cessione di nessun tipo sottoscritti dalla [REDACTED] relativi al bene in questione o parte di esse.
- Che la proprietà in questione non è stata ceduta in comodato d'uso da parte della società [REDACTED]
- Che sul bene pignorato non esistono né gravano altre cause giudiziarie.

Nei sopralluoghi effettuati il C.T.U. ha potuto constatare che effettivamente la attività commerciale è gestita dalla [REDACTED] così come ha il pieno possesso della struttura ricettiva in questione.

**RISPOSTA AL QUESITO N° 5
VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

La società [REDACTED] nel 2003 ha presentato un progetto al Comune di Burgio per la costruzione di un albergo con servizi annessi: ristorante, campi da gioco, piscina e stalla, ai sensi del Patto Territoriale (Magazzolo - Platani).

Il terreno oggetto dell'intervento si trova in contrada "Campello Piccolo" del Comune di Burgio e ricade secondo il Piano comprensoriale n° 6 in zona territoriale "E", verde agricolo.

Per la costruzione del progetto sopra menzionato la [REDACTED] ha conseguito il rilascio della Concessione Edilizia n° 06 del 04-12-2003 del Comune di Burgio.

Successivamente nell'anno 2004 viene presentato un progetto di variante in corso d'opera per la quale viene rilasciata la Concessione Edilizia n° 07 del 07-12-2004.

Finalmente viene rilasciato il Certificato di Agibilità N01/2008.

Opere in difformità con la Concessione Edilizia

Le opere in difformità riscontrate nel corso dei sopralluoghi sono le seguenti:

- Nel piano terra si è sottratto parte della superficie dedicata agli uffici per ingrandire la superficie della cucina, questa difformità non comporta infrazioni perché non produce un aumento della volumetria né un cambio nella destinazione d'uso.

- Sempre nel piano terra, per fare funzionare la sala per la colazione anche come pizzeria, sul prospetto principale si è costruito un corpo di fabbrica dove si trova il forno e la zona per la preparazione delle pizze.

Questo volume esterno è stato costruito con struttura in muratura portante realizzata con blocchi di conci di tufo e copertura con struttura in legno lamellare e manto di tegole. Le finiture interne ed esterne sono simili a quelle già descritte precedentemente. Il locale viene ventilato tramite una finestra. Le sue dimensioni sono di circa 6.25 m x 2.90 m per una altezza media di circa 3.20 m.

- Anche se negli elaborati progettuali si parla della costruzione di una stalla e una piscina questi manufatti non sono compresi nei lavori autorizzati dalla Concessione Edilizia e non sono nominati nel Certificato di Agibilità. Per questo motivo devono essere considerati abusivi e realizzati in totale assenza di Concessione Edilizia.
- Per ultimo, nella parte posteriore dell'hotel si è costruito un manufatto con una elevazione fuori terra adibito a vano tecnico dove si trovano i serbatoi d'acqua potabile e gran parte degli impianti. Il fabbricato è diviso in due parti: la prima è chiusa e realizzata in blocchi di conci di tufo senza rifiniture interne e rivestita in legno nella parte esterna; la seconda parte è costituita da una copertura con struttura mista di legno e ferro che servono di protezione ai serbatoi dell'acqua. Il tutto presenta una copertura a una falda costituita da pannelli coibentati. Le sue dimensioni sono di circa 14.00 m x 6.50 m con un'altezza media di circa 3.50 m.

Regolarizzazione dell'Opere in difformità con la Concessione Edilizia

Il sottoscritto, dopo un'esauriente analisi della situazione riscontrata, è ai sensi della legislatura vigente in materia di abusivismo edilizio, leggi n. 47/85, n.724/94 e n. 326/2003 e successive modificazioni ed integrazioni e attraverso opportune informazioni avente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Burgio, ha concluso quanto segue:

Visto che il Certificato di Agibilità 01/2008 e datato il 24-10-2008 si può affermare che l'opere in assenza di Concessione Edilizia sono state costruite dopo questa data.

Visto che la legge n. 326/2003 è solo applicabile all'opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003, il volume della pizzeria, la stalla e la piscina non possono essere sanate e dunque dovranno essere demolite.

Per quanto riguarda il vano tecnico, visto che ai sensi delle legge in urbanistica non è considerato un aumento del volume, il parametro da regolarizzare è il Rapporto di Copertura espresso in percentuale fra superficie coperta e superficie fondiaria. In base all'esposto e in concordanza con il parere favorevole dall'Ufficio Tecnico del Comune di Burgio, il vano tecnico può essere sanato ai sensi della legislatura vigente in materia.

**RISPOSTA AL QUESITO N° 6
ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLO ONERI**

Vincoli

I vincoli sono quelli derivati dalla legislatura vigente in materia di Urbanistica.

Oneri

Gli oneri giuridici che devono essere regolarizzati al momento della vendita a spese dell'aggiudicatario sono:

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di apertura credito del 13-07-2004 ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro, repertorio n° 61335, iscritta il 21-07-2004 ai nn° 18572/3533 a favore della Banca San Francesco Credito Cooperativo scarl corrente in Canicatti e contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] per un montante di € 555.000,00 a fronte di una sorte di € 370.000,00, che grava sull'appezzamento di terreno su cui ricade il fabbricato oggetto di pignoramento immobiliare.

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di apertura credito dell'01-07-2005 ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro, repertorio n° 65163, iscritta il 15-07-2005 ai nn° 17396/4535 a favore della Banca San Francesco Credito Cooperativo scarl corrente in Canicatti e contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] per un montante di € 555.000,00 a fronte di una sorte di € 250.000,00, che grava sull'appezzamento di terreno su cui ricade il fabbricato oggetto di pignoramento immobiliare.

Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo del 28-03-2006 ai rogiti del Notaio Filippo Palermo, repertorio n° 14056 raccolta n° 3237, iscritta il 12-04-2006 ai nn° 10440/2746 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa spa e contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] per € 1.000.000,00 a fronte di una sorte di € 500.000,00, che grava sull'appezzamento di terreno su cui ricade il fabbricato oggetto di pignoramento immobiliare.

Atto di pignoramento immobiliare del 10-01-2013 trascritto il 04-03-2013 ai nn° 4671/3948 a favore della MPS Capital Services corrente in Firenze e contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] che grava sugli immobili sottoposti ad esecuzione forzata immobiliare.

Dalle verifiche effettuate nell'Ufficio tributi del Comune di Burgio risulta la seguente situazione di morosità da parte della [REDACTED]

TARSU anno 2009 € 3.017,27

TARSU anno 2010 € 3.017,27

TARSU anno 2011 € 3.017,27

TARSU anno 2012 € 3.017,27

TARES anno 2013 € 8.926,98

IMU anno 2013 € 6.266,72

IMU anno 2014 € 6.266,72

Difformità

Gli oneri attinenti alle difformità edilizie riscontrate sono:

- Quelli relativi alla demolizione delle opere abusive (forno pizzeria, stalla e piscina), comprese le competenze tecniche sono stati calcolati in € 31.000,00.
- Per quanto riguarda la regolarizzazione del vano tecnico, sono stati stimati i costi dell'oblazione da pagare al Comune di Burgio più le spese tecniche relative. Il tutto ammonta a circa € 3800,00.

Spese di Gestione

Il [REDACTED] come legale rappresentante della società [REDACTED] in colloquio privato ha riferito che le spese di gestione della struttura ricettiva variano nei diversi periodi dell'anno e per questo motivo ha stimato un ammontare medio che va da circa € 9.000,00 a €10.000,00 mensili.

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Al fine di procedere con la stima il CTU ha ritenuto necessario non dividere il bene in diversi lotti. Il motivo di questa scelta si basa sul fatto che l'hotel è un insieme chiuso in se stesso. I due piani che costituiscono l'albergo sono stati progettati con funzioni diverse e allo stesso tempo complementari.

In fatti nel piano terra si sviluppano tutte le attività di servizio che offre l'hotel (cucina, bar, ristorante, pizzeria, reception, ecc) mentre nel primo piano si trovano gli spazi utilizzati solo per il soggiorno (stanze - bagni - terrazze).

Di conseguenza un piano da solo non è funzionante, non posseggono autonomia funzionale, quindi non hanno una precisa destinazione d'uso.

Preso atto della tipologia e della consistenza del bene pignorato e tenendo conto che nel territorio comprensoriale non esistono strutture ricettive simili a quella in questione il sottoscritto per dar risposta al quesito ha calcolato il valore di mercato realizzando la stima mediante tre metodi diversi:

- Stima del valore catastale
- Stima per indagine di mercato
- Stima per punti di merito

Ottenuti i risultati dei tre metodi di stima è stata calcolata la media aritmetica per determinare il reale e giusto valore di mercato del bene.

Calcolo della Consistenza

Nella attività di ricerca dell'informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza

concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI.

Dato che la struttura ricettiva è composta da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale.

Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta un elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari.

Per quanto visto precedentemente il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume un metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

CALCOLO CONSISTENZA						
N°	PARTE O PERTINENZA DEL FABBRICATO	SUPERFICIE		COEFFICIENTE CONSISTENZA	SUPERFICIE DA CONSIDERARE	
1	PIANO TERRA	1242	Mq.	1,00	1242,00	Mq.
2	PRIMO PIANO	974	Mq.	1,00	974,00	Mq.
3	TERRAZZE STANZE	262	Mq.	0,25	65,50	Mq.
4	TERRAZZA GENERALE	60	Mq.	0,25	15,00	Mq.
5	PORTICATO INGRESSO	32	Mq.	0,15	4,80	Mq.
6	PORTICATO SALA TRATTENIMENTO	252	Mq.	0,15	37,80	Mq.
7	PISCINA	200	Mq.	0,00	0,00	Mq.
8	STALLA	141	Mq.	0,00	0,00	Mq.
9	POSTO MACCHINA ALL'APERTO	812	Mq.	0,10	81,20	Mq.
10	VANO TECNICO	107	Mq.	0,10	10,7	Mq.
11	ZONA PARCO ORNAMENTALE	2122	Mq.	0,05	106,10	Mq.
12	STRADE INTERNE	1500	Mq.	0,05	75,00	Mq.
13	ZONA PRODUTTIVA INCOLTA	31803	Mq.	0,00	0	Mq.
TOTALE CONSISTENZA					2612,10	Mq.

NOTA:

- La consistenza della stalla e della piscina non sono state calcolate perché devono essere demolite in quanto sono abusive.
- La consistenza della zona produttiva incolta non è stata calcolata per non falsare il valore dell'intero immobile; è necessario calcolare il valore della zona incolta in base alla rendita catastale corrispondente.

Stima per il Metodo del "Valore Catastale"

Il valore catastale di un immobile viene determinato moltiplicando la rendita catastale rivalutata per un coefficiente.

- 110 per la prima casa;
- 120 per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B, C (escluse le categorie A/10 e C/1);
- 168 per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale B;
- 60 per i fabbricati delle categorie A/10 (uffici e studi privati) e D;
- 40,8 per i fabbricati delle categorie C/1 (negozi e botteghe) ed E.

La rendita catastale del bene in questione è di € 24.378,00

Utilizzando il valore 60 della tabella corrispondente alla categoria catastale D, calcoliamo il valore catastale dell'immobile:

rendita catastale rivalutata x 60 =
€ 24.378,00 x 60 = € 1.462.680,00

Dunque il valore catastale del bene pignorato è di € 1.462.680,00

Stima per il Metodo del "Valore di Mercato"

La stima per il metodo del valore di mercato si basa nell'acquisizione dei valori di beni di caratteristiche simili, a quello in questione, che siano stati venduti in un periodo di tempo recente.

Purtroppo non esistendo strutture ricettive simili nel territorio non è stato possibile l'acquisizione di detti valori direttamente dagli atti di compravendita.

Per questo motivo il sottoscritto, ha realizzato un'indagine di mercato consultando i più importanti operatori immobiliari della zona.

Il risultato di tale indagine è il seguente:

L'operatore n° 1 con sede a Ribera ha valutato il tutto in € 2.300.000,00

L'operatore n° 2 con sede a Ribera ha valutato il tutto in € 2.200.000,00

L'operatore n° 3 con sede a Sciacca ha valutato il tutto in € 1.900.000,00

Calcolando la media aritmetica dei tre valori si ottiene:

(valore 1 + valore 2 + valore 3) : 3 =
= (€ 2.300.000,00 + € 2.200.000,00 + € 1.900.000,00) : 3 =
= € 6.400.000,00 : 3 =
= € 2.133.333,33

Dunque il valore di mercato del bene pignorato è di € 2.134.000,00

Stima per il Metodo per "Punti di Merito"

Questo metodo chiamato "Punti di Merito" è stato scelto perché consente la stima di beni anche in assenza di un campione rigorosamente formato da beni omogenei.

Il valore si ricava attraverso un esame comparato che evidenzia i diversi aspetti del bene mediante l'applicazione di coefficienti.

Il procedimento di questo metodo consiste in tre operazioni le quali sono :

- rilevazione dei prezzi di beni simili;
- comparazione delle varie caratteristiche di merito del bene da valutare con quelle dei beni noti, di cui si conoscono i prezzi;
- determinazione del valore di mercato moltiplicando il prezzo storico noto per la consistenza totale ragguagliata;

I coefficienti utilizzati per il calcolo del valore del bene si interpolano nella seguente tabella:

Coefficienti di merito:

1) Caratteristiche posizionali medie			5) Stato di conservazione e manutenzione	
zona periferica.....	coeff. 1,00		Normale.....	coeff. 1,00
zona tra periferia e centro.....	* 1,20		Mediocre.....	* 0,80
zona centrale.....	* 1,40		Scadente.....	* 0,60
zona degradata.....	* 0,90			
2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)			6) Vetustà fisica	
Ottime.....	coeff. 1,00		Fabbricato < ad anni 5.....	coeff. 1,00
Medie.....	* 0,95		Fabbricato da 6 a 20 anni.....	
Scadenti.....	* 0,90		1% su anni mens 5.....	coeff. = $\frac{100 - (\text{anni} - 5)}{100}$
3) Caratteristiche tecniche e funzionali			Fabbricato da 21 a 50 anni.....	coeff. = $\frac{100 - (15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50)}{100}$
Ottime.....	coeff. 1,00		Fabbricato > ad anni 50.....	coeff. 0,70
Buone.....	* 0,90			
Mediocti.....	* 0,80		7) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)	
Scadenti.....	* 0,70		Ottime.....	coeff. 1,05
4) Caratteristiche tipologiche			Buone.....	* 1,00
Villa unifamiliare. Fabbricato signorile. Uffici.....	coeff. 2,00		Mediocti.....	* 0,95
Fabbricato tipo civile.....	* 1,25		Scadenti.....	* 0,90
Fabbricato tipo economico.....	* 1,05			
Fabbricato tipo popolare.....	* 0,80			
Fabbricato tipo rurale.....	* 0,70			
Villino.....	* 1,40			

Il sottoscritto ha realizzato una indagine di mercato per trovare strutture ricettive con le stesse caratteristiche di quella in questione.

Le caratteristiche dei fabbricati tenute in considerazione durante le ricerche sono:

- Ubicazione
- Caratteristiche costruttive (struttura in c.a., tetto a falde, stessi materiali utilizzati nelle rifiniture interne ed esterne)
- Impiantistica equivalente
- Parcheggio
- Zona parco ornamentale
- Servizi offerti agli utenti
- Pertinenze

Tutti gli alberghi analizzati sono di consistenza diversa benché mantengano le caratteristiche sopracitate, per questo motivo si è ricavato il prezzo di vendita per metro quadro.

L'indagine è stata condotta online tramite siti specifici del settore immobiliare, quelli consultati sono: eureka.it e immobilmente.com.

Il risultato della ricerca è la seguente:

CALCOLO VALORE MEDIO AL Mq. ALBERGO IN SICILIA					
N	UBICAZIONE	PROVINCIA	PREZZO €	SUPERFICIE	PREZZO €/Mq.
1	SALEMI	TRAPANI	550.000,00	500,00	1.100,00
2	MESSINA	MESSINA	7.902.644,00	6.262,00	1.262,00
3	ACI CASTELLO	CATANIA	1.650.000,00	1.200,00	1.375,00
4	SCIACCA	AGRIGENTO	680.000,00	850,00	800,00
5	LICATA	AGRIGENTO	5.000.000,00	5.000,00	1.000,00
6	MARSALA	TRAPANI	6.500.000,00	6.500,00	1.000,00

7	MARSALA	TRAPANI	1.950.000,00	1.500,00	1.300,00
8	BELPASSO	CATANIA	3.500.200,00	3700	946,00
9	ISPICA	RAGUSA	749.700,00	900	833,00
10	SCIACCA	AGRIGENTO	799.400,00	1400	571,00
11	PETRALIA SOTANA	PALERMO	279.600,00	600	466,00
12	FALCONE	MESINA	599.768,00	1027	584,00
13	LAMPEDUSA	AGRIGENTO	1.798.000,00	3100	580,00
14	LICATA	AGRIGENTO	1.300.600,00	1400	929,00
VALORE MEDIO €/Mq.				911,00	

Coefficients di merito utilizzati

1. CARATTERISTICHE POSIZIONALI MEDIE

K1 = zona periferica = 1

K1 = 1

2. CARATTERISTICHE AMBIENTALI INTRINSECHE

K2 = medie = 0.95

K2 = 0.95

3. CARATTERISTICHE TECNICHE FUNZIONALI

K3 = buone = 0.90

K3 = 0.90

4. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

K4 = fabbricato tipo civile = 1.25

K4 = 1.25

5. CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

K5 = buone = 1

K5 = 1

6. VETUSTA' FISICA

K6 = età fabbricato < 6 anni = 1

K6 = 1

7. CARATTERISTICHE AMBIENTALI INTRINSECHE

K7 = buone = 1

K7 = 1

CALCOLO DEL VALORE DEL COEFFICIENTE DI MERITO K

$$K = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7$$

$$k = 1 * 0.95 * 0.90 * 1.25 * 1 * 1 * 1$$

$$K = 1.07$$

CALCOLO DEL VALORE UNITARIO PONDERATO

Vpm = Valore per mq. medio x K

$$Vpm = \text{€/mq } 911 \times 1.07$$

$$Vpm = \text{€/mq } 975$$

Il valore del bene si ottiene moltiplicando i due valori calcolati precedentemente: la consistenza e il valore unitario ponderato

$$\begin{aligned} V &= \text{Consistenza} \times V_{up} \\ V &= 2612 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 975 \\ V &= \text{€} 2.546.700,00 \end{aligned}$$

La stima del valore del terreno agricolo incolto è stata realizzata con i valori agricoli medi della provincia di Agrigento stabiliti dalla Agenzia del Territorio, coltura seminativo €/Ha 5.094,00

$$\begin{aligned} \text{Valore terreno} &= \text{Superficie (Ha)} \times \text{Prezzo €/Ha} \\ V_{te} &= 3,1803 \text{ Ha} \times \text{€/Ha} 5.094,00 \\ V_{te} &= 16.198,92 \end{aligned}$$

Calcolo del valore complessivo del bene

$$\begin{aligned} V_{cb} &= V + V_{te} \\ V_{cb} &= \text{€} 2.546.700,00 + \text{€} 16.200,00 \\ V_{cb} &= \text{€} 2.562.900,00 \end{aligned}$$

Dunque il valore per punti di merito del bene pignorato è di € 2.562.900,00

RISPOSTA AL QUESITO N° 8 RIEPILOGO E CONCLUSIONE SINTETICA FINALE

Ritenendo giusti i calcoli e attendibili le fonti d'informazione che hanno permesso di determinare i tre valori basati su differenti metodi estimativi, il sottoscritto ritiene che la struttura alberghiera denominata [redacted] in considerazione dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti nonché delle caratteristiche costruttive che la compongono oggi possa avere un valore di:

$$\begin{aligned} \text{Valore} &= (\text{metodo catastale} + \text{metodo "indagine di mercato"} + \text{metodo "punti di merito"}) / 3 \\ \text{Valore} &= (\text{€} 1.462.680,00 + \text{€} 2.134.000,00 + \text{€} 2.562.900,00) / 3 \\ \text{Valore} &= \text{€} 6.159.580,00 / 3 \\ \text{Valore} &= \text{€} 2.053.194,00 \end{aligned}$$

Dunque il valore totale del bene pignorato è di € 2.055.000,00
(duemilionicinquantacinquemila /00)

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 18 pagine dattiloscritte, allegati e verbali di sopralluogo, di aver compiuto pienamente l'incarico ricevuto dall'Autorità Giudiziaria, rimanendo a disposizione del Giudice Istruttore per ulteriori chiarimenti dovesse necessitare.

Con osservanza.

Ribera, li 09 aprile 2014



Il CTU
(Arch. Schillaci Andrés Cayetano)

SI ALLEGANO

- Fotogrammetrie e corografie.
- Verifica dei confini.
- Progetto presentato
- Variante del progetto presentato
- Planimetrie aggiornate degli immobili
- Elaborato fotografico piano terra
- Elaborato fotografico primo piano
- Elaborato fotografico parte esterna del fabbricato
- Elaborato fotografico panoramica del fabbricato
- Elaborato fotografico zona circostante fabbricato
- Elaborato fotografico impianti dell fabbricato
- Situazione tributaria
- Documentazione catastale
- Concessioni Edilizie e agibilità
- Elaborato grafica stalla
- Elaborato grafico piscina
- Computo metrico stimativo per la demolizione di parti del fabbricato abusivi e lavori di ripristino
- Elaborato grafico vano tecnico
- Computo metrico stimativo per la sanatoria del vano tecnico
- Verbali di sopralluoghi e altri documenti
- Parcella onorario e spese



**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652							
Tipo Mappale n. 60229 del 17/03/2014	Unita' a destinazione ordinaria	n.	Unita' in soppressione	n.	2		
	speciale e particolare	n.	1	in variazione	n.		
	beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	1	
Causali: DICHIARAZIONE UIU ART.19 DL 78/10							
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 20/02/2008							
Documenti allegati: Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	1	planimetrie	n.	1
Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	2	pagine elaborato planimetrico	n.	
Preallineamento Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.		
Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.				

Quadro U Unita' Immobiliari																							
Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili			Dati di Classamento Proposti														
N. Part. spec. Indirizzo	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons. Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan. Edificio						
1	S		39	416	1																		
2	S		39	416	2																		
3	C		39	416	3						U	D/2			24.378,00	SI	SI						
contrada campello SNC																							

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

trattasi di dichiarazione di uiu art.19 dl.78/10 a seguito di ampliamento con edificazione su area di corte, demolizione parziale, e diversa distribuzione degli spazi interni - la presente variazione catastale e' sottoscritta dallo stesso redattore schillaci andres cayetano in qualita' di c.t.u., su incarico verbale dato dalla autorita' giudiziaria

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
 - Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

SCHILLACI ANDRES CAYETANO

quale soggetto obbligato, residente in **RIBERA (AG) - VIA CORTESE n. 00043 c.a.p. 92016**

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.

Il Tecnico: **Arch. SCHILLACI ANDRES CAYETANO**
ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO n. 1109
 Codice Fiscale: **SCHNRS59C02Z600N**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

mod. 2NB - parte I

<p>A Riferimenti Catastali del Fabbricato</p> <p>C.T. Sez. _____ foglio <u>39</u> ple. <u>416</u> _____ C.E.U. Sez. _____ foglio <u>39</u> pla. <u>416</u> sub <u>3</u></p> <hr/> <p>B Riferimenti Temporal (1)</p> <p>Anno: Di costruzione <u>2008</u> Di ristrutturazione totale _____</p> <hr/> <p>C Azienda (2)</p> <p><u>TURISMO RURALE</u></p> <hr/> <p>Articolata in n. <u>2</u> fabbricati Comprende n. _____ unità a destinazione ordinaria</p> <hr/> <p>D Collegamenti con Infrastrutture</p> <p>Serviti da:</p> <p><input type="checkbox"/> Raccordo ferroviario</p> <p><input type="checkbox"/> Autostrada a Km. _____ con svincolo riservato <input type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Strade principali a Km. <u>5</u></p> <p><input type="checkbox"/> Scalo marittimo</p> <p><input type="checkbox"/> Scalo aeroportuale</p> <p><input type="checkbox"/> Altro _____</p> <hr/> <p>E Impianti Generali e di Sicurezza</p> <p><input type="checkbox"/> Pesa a ponte fino a tonn. _____</p> <p><input type="checkbox"/> Depurazione nell'azienda <input type="checkbox"/> consortile <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Abbattimento fumi</p> <p><input type="checkbox"/> Antincendio Uscite di sicurezza <input type="checkbox"/> Scale di emergenza <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Anti - intrusione con : _____</p> <p><input type="checkbox"/> Altro _____</p>	<p>F Sistemazioni Esterne</p> <p>1. PAVIMENTAZIONI</p> <p>Piazzali _____</p> <p>Parcheggi <u>BITUME</u></p> <hr/> <p>2. SPAZI A VERDE</p> <p><u>VERDE AGRICOLO</u></p> <hr/> <p>3. RECINZIONI</p> <p>Altezza media _____ cm.</p> <p>Realizzata in _____</p> <hr/> <p>4. ACCESSO CUSTODITO CON:</p> <p><u>CANCELLO IN FERRO</u></p> <hr/> <p>5. ALTRO</p> <hr/> <hr/> <p>G Dati Metrici Totali dell' Azienda</p> <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>1. AREA TOTALE LORDA</td> <td style="text-align: right;">m²</td> <td style="text-align: right;"><u>38.211</u></td> </tr> <tr> <td>della quale - coperta (escluso tettoie)</td> <td style="text-align: right;">m²</td> <td style="text-align: right;"><u>1.228</u></td> </tr> <tr> <td>- tettoie</td> <td style="text-align: right;">m²</td> <td style="text-align: right;"><u>88</u></td> </tr> <tr> <td>- deposito materiali, vasche, ecc.</td> <td style="text-align: right;">m²</td> <td style="text-align: right;">_____</td> </tr> <tr> <td>- passaggi e piazzali di manovra</td> <td style="text-align: right;">m²</td> <td style="text-align: right;">_____</td> </tr> <tr> <td>- parcheggio:</td> <td style="text-align: right;">m² <u>300</u></td> <td style="text-align: right;">posti n. <u>30</u></td> </tr> <tr> <td>- a verde</td> <td style="text-align: right;">m²</td> <td style="text-align: right;"><u>36.595</u></td> </tr> <tr> <td>2. VOLUME TOTALE:</td> <td style="text-align: right;">m³</td> <td style="text-align: right;"><u>9.333</u></td> </tr> </table>	1. AREA TOTALE LORDA	m ²	<u>38.211</u>	della quale - coperta (escluso tettoie)	m ²	<u>1.228</u>	- tettoie	m ²	<u>88</u>	- deposito materiali, vasche, ecc.	m ²	_____	- passaggi e piazzali di manovra	m ²	_____	- parcheggio:	m ² <u>300</u>	posti n. <u>30</u>	- a verde	m ²	<u>36.595</u>	2. VOLUME TOTALE:	m ³	<u>9.333</u>
1. AREA TOTALE LORDA	m ²	<u>38.211</u>																							
della quale - coperta (escluso tettoie)	m ²	<u>1.228</u>																							
- tettoie	m ²	<u>88</u>																							
- deposito materiali, vasche, ecc.	m ²	_____																							
- passaggi e piazzali di manovra	m ²	_____																							
- parcheggio:	m ² <u>300</u>	posti n. <u>30</u>																							
- a verde	m ²	<u>36.595</u>																							
2. VOLUME TOTALE:	m ³	<u>9.333</u>																							

(1) ove i fabbricati siano stati edificati in epoche diverse, i singoli riferimenti temporali devono esseri indicati nella parte II del modello
(2) fabbrica di...o stabilimento per la produzione di...oppure teatro, cinematografo, albergo, oppure ospedale, ist. di credito ecc.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

mod. 2NB - parte I

H Elementi Estimati Utilizzati per la Destinazione della Rendita Catastale Proposta
con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89

1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO

Area fabbr.(4)	Tipologia	Destinazione	Consistenza m ² - m ³ (5)	Valori Unitari €/m ² - €/m ³	Valori Complessivi €
1	AREA	TERRENO	36.595	3,00	109.785
2	AREA	SEDIME	1.316	5,00	6.580
3	C.A.	FABB. /SALE./ DEP.	9.333	115,00	1.073.295
4	LEGNO	TETTOIA	88	35,00	3.080
5	IMPIANTO	ASCENSORE	1	8.800,00	8.800
6	IMPIANTO	CELLA FRIGORIFERA	1	15.000,00	15.000
7	AREA	PARCHEGGIO	300	8,00	2.400

2. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI METODOLOGIE DIVERSE DA QUELLE INDICATE AL PUNTO (1),
PER IMMOBILI DI AZIENDE A DESTINAZIONE SINGOLARE (cave, ecc. ...)

VALORE COMPLESSIVO (c.t.) Va = € 1.218,9 (in Mgl) RENDITA CATASTALE (c.t.) = € _____

3. RENDITA CATASTALE PROPOSTA

La rendita catastale è determinata applicando, al valore di mercato determinato, in Mgl di €, il più probabile saggio di fruttuosità 'r' calcolato al lordo delle imposte, scelto fra quelli che il mercato indica in rapporto alla specifica ubicazione e destinazione.

R.C. = Va (in Mgl. di €) 1.218,9 X 0,0200 (r) = € 24,4 c.t. = € 24.378,00 (6)

(3) precisare l'epoca censuaria di riferimento delle rendite catastali; (4) richiamare i riferimenti planimetrici;
(5) la consistenza deve riferirsi ai valori unitari scelti; (6) il valore deve essere arrotondato alle migliaia di euro;

IL TECNICO	IL DICHIARANTE	Riservato all' Ufficio	Partita n. _____
data _____	data _____	Prot. n. _____	Busta n. _____
Firma e timbro _____	Firma _____	L' incaricato _____	

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI DELL'AZIENDA

mod. 2NB - parte II

<p>A Riferimenti Grafici del Corpo di Fabbrica</p> <p>Numero o lettera di riferimento alla planimetria generale <u>4</u></p> <p>Numero/i della/e planimetria/e rappresentata/e: <u>1</u></p>	<p>G Caratteristiche Costruttive</p> <p><input type="checkbox"/> Muratura <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati pesanti</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati leggeri</p> <p><input type="checkbox"/> Ferro <input type="checkbox"/> Altro _____</p>
<p>B Riferimenti di Mappa del Corpo di Fabbrica</p> <p>Sez. _____ Foglio <u>39</u> Particella <u>416</u> sub. <u>3</u></p> <p>Sez. _____ Foglio _____ Particella _____ sub. _____</p>	<p>H Copertura</p> <p><input type="checkbox"/> A tetto <input type="checkbox"/> Ferro</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Piana <input type="checkbox"/> Cemento armato</p> <p><input type="checkbox"/> Shed <input type="checkbox"/> Mista con laterizi</p> <p><input type="checkbox"/> A volta <input type="checkbox"/> Legno</p> <p><input type="checkbox"/> Altro _____</p>
<p>C Destinazione Principale d'Uso</p> <p><u>SALA RISTORANTE E ALBERGO</u></p>	<p>I Altri Elementi Costruttivi e di Finitura</p> <p>Solai <u>LATERO CEMENTO</u></p> <p>Tamponature <u>MURATURA</u></p> <p>Finestre, luci, porte <u>LEGNO</u></p> <p>Pavimentazione prevalente <u>COTTO</u></p> <p>Rifinitura esterna prevalente <u>LIVIGNI</u></p> <p>Numero e dotazioni servizi igienici <u>33</u></p>
<p>D Riferimenti Temporalì (1)</p> <p>Anno: _____</p> <p>Di costruzione <u>2008</u> Di ristrutturazione totale _____</p>	<p>L Locali Aventi Peculiari Destinazioni (ubicati nel fabbricato)</p> <p>Per ricovero provv. di operai m² _____ Mensa m² _____</p> <p>Pronto soccorso m² _____ Locali di ritrovo m² _____</p> <p>Direzione tecnica m² _____ Custodia m² _____</p> <p>Direzione amministrativa m² <u>14</u> (altro) m² _____</p>
<p>E Impianti Stabilmente Infissi (2)</p> <p><u>IMPIANTO IDRICO, ELETRICO, ASCENSORE E CELLA FRIGORIFERA</u></p>	<p>M Dati Metrici</p> <p>Piani fuori terra n. <u>2</u></p> <p>Piani entro terra o seminterrati n. _____</p> <p>Superficie coperta m² <u>1228</u></p> <p>Superficie totale sviluppata (lorda) m² <u>2456</u></p> <p>Volume totale (v.p.p.) m³ <u>9333</u></p>
<p>F Notizie Particolari (3)</p> <p><u>I VALORI UTILIZZATI NEL QUADRO H1 SONO STATI DESUNTI DALLE TABELLE DEL 2011</u></p>	<p>Riservato all'Ufficio</p> <p>Prot. n. _____ Partita n. _____</p> <p>Busta n. _____</p> <p>L'incaricato _____</p>
<p>IL TECNICO</p> <p>data _____</p> <p>Firma e timbro _____</p>	<p>IL DICHIARANTE</p> <p>data _____</p> <p>Firma _____</p>

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI DELL'AZIENDA

mod. 2NB - parte II

<p>A Riferimenti Grafici del Corpo di Fabbrica</p> <p>Numero o lettera di riferimento alla planimetria generale <u>3</u></p> <p>Numero/i della/e planimetria/e rappresentata/e: <u>1</u></p>	<p>G Caratteristiche Costruttive</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Muratura <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati pesanti</p> <p><input type="checkbox"/> Cemento armato <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati leggeri</p> <p><input type="checkbox"/> Ferro <input checked="" type="checkbox"/> Altro <u>LEGNO</u></p>
<p>B Riferimenti di Mappa del Corpo di Fabbrica</p> <p>Sez. _____ Foglio <u>39</u> Particella <u>416</u> sub. <u>3</u></p> <p>Sez. _____ Foglio _____ Particella _____ sub. _____</p>	<p>H Copertura</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> A tetto <input type="checkbox"/> Ferro</p> <p><input type="checkbox"/> Piana <input type="checkbox"/> Cemento armato</p> <p><input type="checkbox"/> Shed <input type="checkbox"/> Mista con laterizi</p> <p><input type="checkbox"/> A volta <input checked="" type="checkbox"/> Legno</p> <p><input type="checkbox"/> Altro _____</p>
<p>C Destinazione Principale d'Uso</p> <p><u>TETTOIA - VANO TECNICO</u></p>	<p>I Altri Elementi Costruttivi e di Finitura</p> <p>Solai <u>METALLO/LEGNO</u></p> <p>Tamponature <u>LEGNO</u></p> <p>Finestre, luci, porte <u>LEGNO</u></p> <p>Pavimentazione prevalente <u>CEMENTO BATT.</u></p> <p>Rifinitura esterna prevalente _____</p> <p>Numero e dotazioni servizi igienici _____</p>
<p>D Riferimenti Temporali (1)</p> <p>Anno: Di costruzione <u>2008</u> Di ristrutturazione totale _____</p>	<p>L Locali Aventi Peculiari Destinazioni (ubicati nel fabbricato)</p> <p>Per ricovero provv. di operai m² _____ Mensa m² _____</p> <p>Pronto soccorso m² _____ Locali di ritrovo m² _____</p> <p>Direzione tecnica m² _____ Custodia m² _____</p> <p>Direzione amministrativa m² _____ (altro) m² _____</p>
<p>E Impianti Stabilmente Infissi (2)</p> <p><u>IMPIANTO ELETTRICO</u></p>	<p>M Dati Metrici</p> <p>Piani fuori terra n. <u>1</u></p> <p>Piani entro terra o seminterrati n. _____</p> <p>Superficie coperta m² <u>88</u></p> <p>Superficie totale sviluppata (lorda) m² <u>88</u></p> <p>Volume totale (v.p.p.) m³ <u>308</u></p>
<p>F Notizie Particolari (3)</p> <p><u>I VALORI UTILIZZATI NEL QUADRO HI SONO STATI DESUNTI DALLE TABELLE DEL 2011</u></p>	<p>Riservato all'Ufficio</p> <p>Prot. n. _____ Partita n. _____</p> <p>Busta n. _____</p> <p>L'incaricato _____</p>
<p>IL TECNICO</p> <p>data _____</p> <p>Firma e timbro _____</p>	<p>IL DICHIARANTE</p> <p>data _____</p> <p>Firma _____</p>

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Agrigento

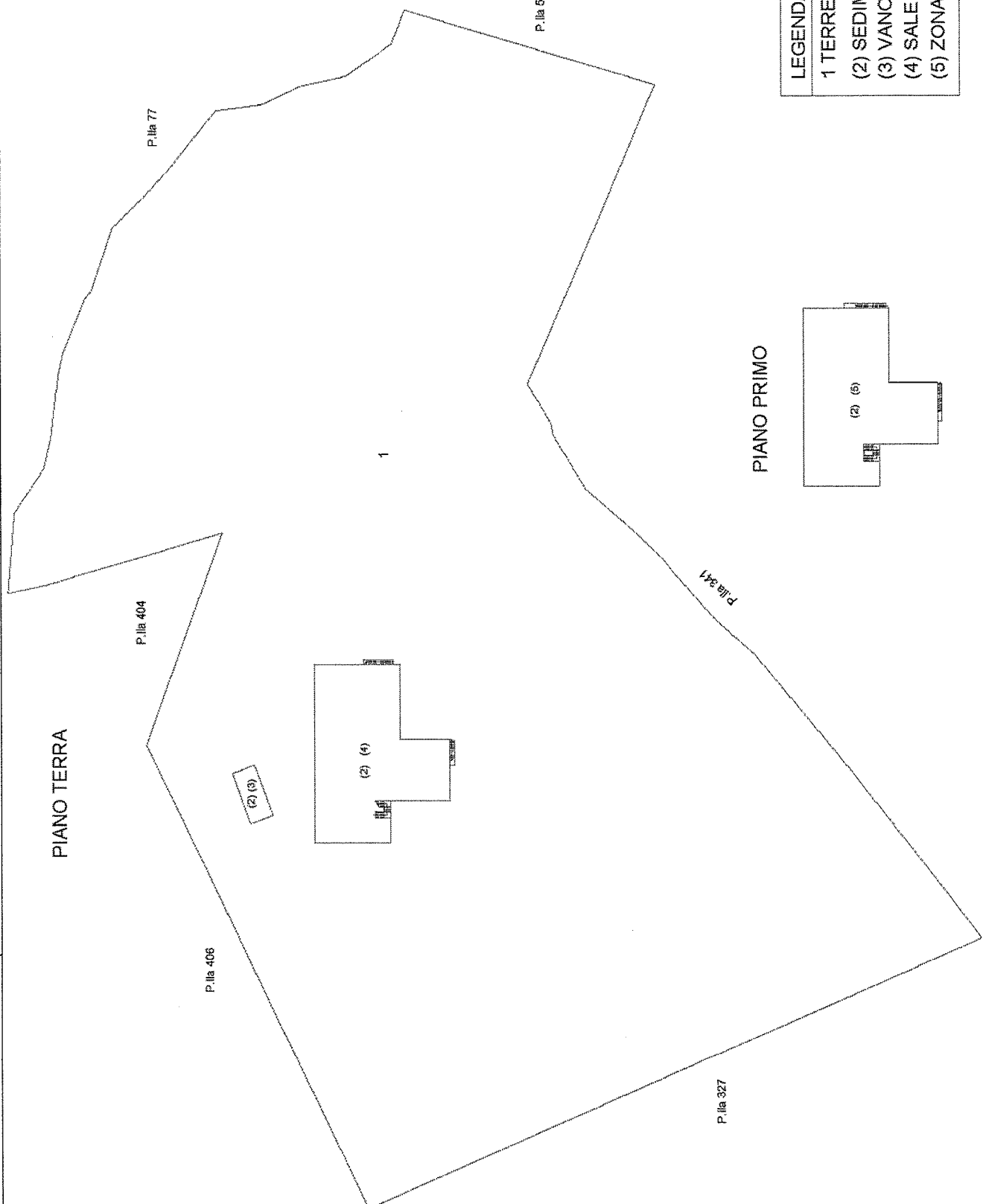
Scheda n. 1 Scala 1:1000

Dichiarazione protocollo n. del
 Planimetria di u.d.u. in Comune di Burgio
 Contrada Campello

cat. SNC

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 39
 Particella: 416
 Subalterno: 3

Compilata da:
 Schillaci Andres Cayetano
 Iscritto all'albo:
 Archibetti
 Prov. Agrigento N. 1109



PIANO TERRA

PIANO PRIMO

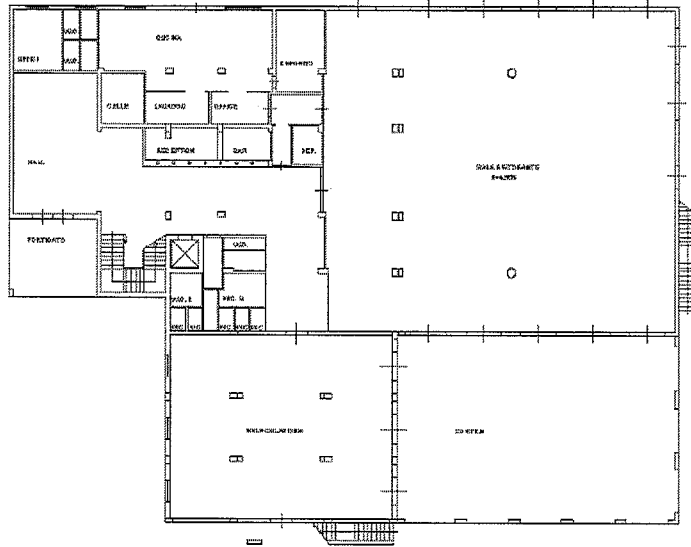
LEGENDA:

1	TERRENO
(2)	SEDIME
(3)	VANO TECNICO
(4)	SALE RISTORANTE, CUCINA, BAR
(5)	ZONA ALBERGO

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Burgio	
Contrada Campello civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Schillaci Andres Cayetano
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 39	Prov. Agrigento
Particella: 416	N. 1109
Subalterno: 3	

Scheda n. 2 Scala 1:500

Piano Terra H= 4,10m



Piano Primo H= 2,90m

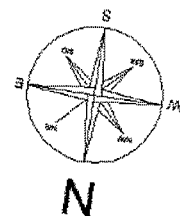
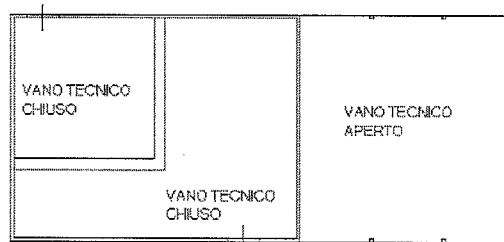


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Agrigento

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Burgio	
Contrada Campello civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Schillaci Andres Cayetano
Foglio: 39	Iscritto all'albo:
Particella: 416	Architetti
Subalterno: 3	Prov. Agrigento N. 1109

Scheda n. 3 Scala 1:200

Piano Terra Hm=3,50m



Ufficio provinciale di: AGRIGENTO - Territorio

Protocollo: 2014/60229

Data: 14/03/2014

Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 1

Dati generali del tipo

Comune	BURGIO	Sez. Censuaria	
Foglio	39	Particelle	416
Tecnico	SCHILLACI ANDRES C.	Qualifica	ARCHITETTO
Provincia	AGRIGENTO		

Esiti dell'aggiornamento censuario

Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Mappale

Operazione	Identificativo				Superficie				Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m ²			Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€	€	
	principale	sub			ha	a	ca								
O	416	000			00003	82	11	SN			282		0	0	NO
V	416	000			00003	82	11	SN			282		0	0	NO

Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO MAPPALE è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0021260/2014 del 11/02/2014 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.:

2014/AG0060229

Data di approvazione: 17/03/2014

Il Tecnico:

NFRNNN

Il Direttore dell'Ufficio:

ING. GIUSEPPE INCORPORA

(Responsabile del procedimento)

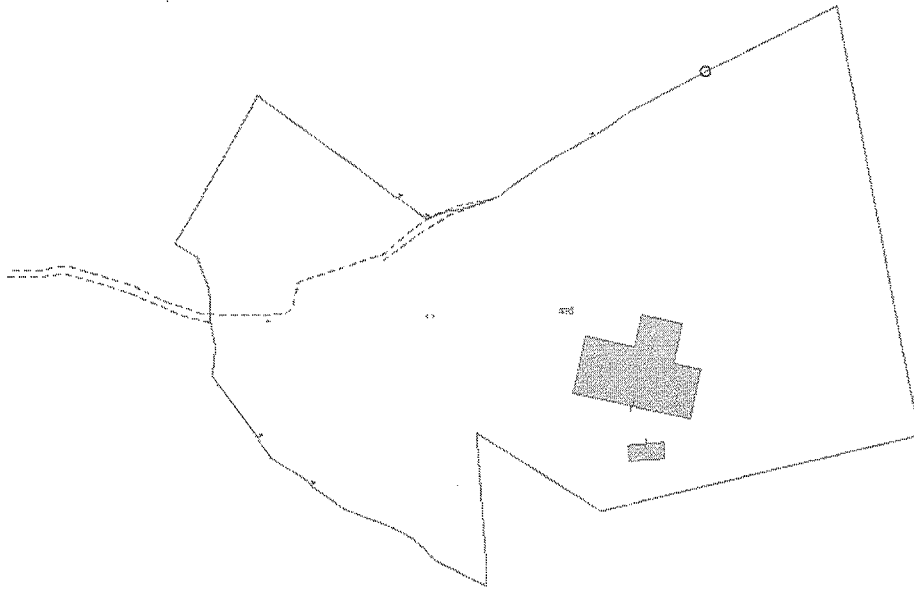
Dati amministrativo contabili

Ricevuta di cassa n.: 8907

Data di richiesta del servizio: 17/03/2014

Riscossi € 65.00 di cui € 0.00 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 65.00 per tributi speciali catastali

Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento protocollo n. 2014/60229 del 17-03-2014



N=20800

E=40100

1 Particella: 416

Comune: BORGIO
Foglio: 39
Richiedente: SCHILLACI ANDRES C.
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri
17-Mar-2014 12:50
Prot. n. 201460229/2014