

TRIBUNALE DI SCIACCA

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

R.G.Es. 120/2016

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
DI SAMBUCA DI SICILIA SOCIETA'
COOPERATIVA**

CONTRO

[REDACTED] E [REDACTED]

GIUDICE DOTT. [REDACTED]

ESPERTO INCARICATO

ARCH. ROBERTA MARIA MARINO

VIA CARLO MARX N. 7, 92019 SCIACCA (AG)

CELL: 371 3498459

arch.rmarino@archiworldpec.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
ALLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. N. 120/2016
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAMBUCA DI SICILIA SOCIETA' COOPERATIVA
contro

██████ ██████ e ██████ ██████



Indice

1 - Premessa	pag.	3
2 – Quesiti del Giudice	pag.	4
3. Risposta al quesito 1	pag.	6
4 . Risposta al quesito 2	pag.	7
5. Risposta al quesito 3	pag.	20
6. Risposta al quesito 4	pag.	22
7. Risposta al quesito 5	pag.	23
8. Valutazione dell'area di sedime	pag.	28
9. Consistenza e dati metrici degli immobili	pag.	31
10. Stima del valore di mercato e costo dell'abbattimento degli immobili destinati ad abitazione	pag.	35
11. Stima del valore di mercato e costo dell'abbattimento degli immobili destinati a magazzino	pag.	40
12. Conclusioni	pag.	46
13. Elenco degli allegati alla relazione	pag.	47



1. Premessa

La sottoscritta, architetto **Roberta Maria Marino**, nata a Sciacca il 01/05/1978 ed ivi residente in via Carlo Marx n°7 con studio domiciliato in Sciacca, via Ruggiero di Lauria 21, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Agrigento al n. 1278, ha ricevuto dall'Ill.mo **Giudice Dott.** [REDACTED] [REDACTED] nel Tribunale di Sciacca, in data 22/02/2018, l'incarico di esperto nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. **120/2016** del R.G. delle esecuzioni civili.

Le parti della procedura in oggetto, ad oggi sono:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAMBUCA DI SICILIA

CONTRO

[REDACTED] 6
[REDACTED]

Per l'espletamento dell'incarico, sono state condotte indagini presso:

- l'ufficio tecnico del Comune di Menfi;
- gli uffici del *Catasto* nella sede di Agrigento ed on-line.

La sottoscritta, sul portale dell'Agenzia delle Entrate, ha richiesto un'ispezione relativamente all'immobile, al fine di evidenziare tutte le formalità riscontrabili fino ad oggi, a partire dal ventennio antecedente alla data della trascrizione del pignoramento.



2. Quesiti del Giudice

La sottoscritta, dopo aver prestato giuramento nel Tribunale di Sciacca per l'incarico di esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **120/2016** del R.G. delle esecuzioni civili, ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice i seguenti quesiti:

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 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;

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 effettuarne 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. 380/01 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. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – lg. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: 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. 47/85 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), 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 prima della stima); 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"*.

Si avverte l'esperto che eventuali incongruenze e/o sopravvalutazioni del compendio pignorato verranno segnalate dal delegato al giudice (anche sulla scorta dei prezzi di stima dei beni in altre esecuzioni aventi ad oggetto immobili simili e/o della diserzione delle aste) e di ciò si terrà conto nel conferimento di successivi incarichi.

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 quota 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 dei 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.



3. Risposta al quesito 1

3.1 – Quesito 1 - Controllo della completezza della documentazione.

La documentazione, relativa agli avvisi ex art. **498** c.p.c. e ex art. **599** c.p.c. risulta completa.

Dalla verifica della documentazione di cui all'art. **567** c.p.c., è stato appurato che in data 16 ottobre 2017 è stata integrata la documentazione richiesta come riportato nel Verbale di Udienza del 9 gennaio 2018.

Dall'ispezione effettuata presso il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate, che permette in modo telematico la consultazione dei dati catastali e ipotecari, è stato possibile visionare i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi ai beni pignorati negli ultimi 20 anni sono risultate le seguenti:

- **TRASCRIZIONE** del 25/03/2008 - Registro Particolare 5547 Registro Generale 7855 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 33/175 del 29/01/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- **ISCRIZIONE** del 11/01/2010 - Registro Particolare 47 Registro Generale 433 Pubblico ufficiale PALERMO [REDACTED] Repertorio 17325/8854 del 30/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- **TRASCRIZIONE** del 23/12/2016 - Registro Particolare 19010 Registro Generale 21792 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 983 del 23/11/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- **TRASCRIZIONE** del 04/10/2017 - Registro Particolare 12891 Registro Generale 15254 Pubblico ufficiale PALERMO [REDACTED] Repertorio 17325 del 30/12/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.



4. Risposta al quesito 2

Il quesito 2 consta di sei (6) parti contrassegnate dalle lettere a-e.

4.1 – Quesito 2 – Provveda alla comunicazione scritta alle parti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Come previsto nel mandato conferitomi, ho convocato le parti a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno e pec per informarle dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno **27** aprile 2018 ore **11:00** presso l'immobile in contrada Feudotto.

Le parti sono state convocate rispettivamente come segue:

- [REDACTED] con raccomandata **A/R ID 14968664701-9**;
- [REDACTED] con raccomandata **A/R ID 14968664702-0**;

In allegato alla presente gli avvisi di ricevimento della raccomandata.

Il sopralluogo è stato eseguito in data **27** aprile 2018 ore **11:00**.

Il sopralluogo è iniziato con una ricognizione esterna ed interna del complesso immobiliare; la sottoscritta ha proceduto a scattare un numero adeguato di fotografie che riproducono lo stato dei luoghi, e che si riportano nella seguente relazione. Si è proceduto, inoltre, al rilevamento e alla verifica dell'impianto planimetrico dell'immobile. Alla fine delle operazioni peritali è stato stilato un verbale che si allega alla relazione.

Non è stato necessario effettuare un secondo sopralluogo.

4.2 – Quesito 2.a – Esatta individuazione dei beni in oggetto del pignoramento

Il bene si trova nel comune di **Menfi**, in contrada **Feudotto**,

Trattasi di un blocco immobiliare costituito da più elementi destinati sia a magazzino, sia ad abitazione. Si trova all'interno di un lotto di terreno delimitato a nord dal muro di confine, ad est, sud e ovest è delimitato dal terreno. Secondo le previsioni del P.R.G. ricade in Zona agricolo-produttiva.

I beni sono intestati a:

- [REDACTED]
[REDACTED]
e
[REDACTED]

Il complesso è costituito da tre immobili destinati a magazzino posti al piano terra e da due immobili destinati ad abitazione disposti rispettivamente al piano terra e al piano primo.

Per un'immediata identificazione, i magazzini vengono nominati con le lettere **A, B e C** e rappresentate nella seguente figura:





Rappresentazione degli immobili

Il magazzino **A** occupa la porzione sud-est del corpo di fabbrica; è diviso in due ampi vani di cui uno con bagno.

Il magazzino **B** è ubicato nella porzione sud del fabbricato, con copertura a falde, altezza minima di 5.00 m e al colmo 6.20 m.

Il magazzino **C** è ubicato nella porzione nord dell'immobile, con copertura inclinata, altezza minima di 4.80 m e massima 5.00 m.

La parte ovest del complesso immobiliare è costituita dalle due unità poste al piano terra ed al primo piano destinate ad abitazione. L'unità al piano terra è costituita da un ampio vano destinato a cucina-pranzo, un bagno e una stanza. Quella posta al piano primo è costituita da tre vani e un bagno.

4.3 – Quesiti 2.b e 2.c – Identificazione catastale e ad accertamento della conformità dei dati catastali

I dati specificati nell'atto di pignoramento rispondono con le risultanze catastali.

Durante il sopralluogo è stata accertata una conformità tra le planimetrie catastali depositate e il rilievo dello stato dei luoghi.

Gli immobili sono censiti sul N.C.E.U. al foglio di mappa **21**,

- particella **224** sub **1** (cat. **C/2**), superficie catastale **138** mq, Rendita 179,73 €, piano Terra;



- particella **224** sub **2** (cat. **C/2**), superficie catastale **249** mq, Rendita 329,50 €, piano Terra;
- particella **224** sub **3** (cat. **C/2**), superficie catastale **231** mq, Rendita 260,30 €, piano Terra;
- particella **224** sub **4** (cat. **A/3**), piano Terra consistenza **2,5** vani, Rendita 116,20 €;
- particella **224** sub **5** (cat. **A/3**), piano Primo consistenza **4** vani, Rendita 185,92 €.

Si allegano le visure.

La particella **224** sub **1** (cat. **C/2**), è un'unità immobiliare posta al piano terra destinata a magazzino con superficie di circa **138** mq. E' diviso in due ampi vani di cui uno con bagno. Occupa la porzione sud-est del corpo di fabbrica e sarà denominato da ora in relazione **MAGAZZINO A**.

La particella **224** sub **2** (cat. **C/2**), è un'unità immobiliare posta al piano terra destinata a magazzino con superficie di **249** mq, copertura a falde con altezza minima di 5.00 m e al colmo 6.20 m. E' ubicato nella porzione sud del fabbricato denominato **MAGAZZINO B**.

La particella **224** sub **3** (cat. **C/2**), è un'unità immobiliare posta al piano terra destinata a magazzino con superficie di **231** mq, copertura inclinata, altezza minima di 4.80 m e massima 5.00 m. E' ubicato nella porzione nord dell'immobile e sarà denominato **MAGAZZINO C**.

La particella **224** sub **4** (cat. **A/3**), è un'unità immobiliare posta al piano terra destinata ad abitazione costituita da un ampio vano cucina-pranzo, un bagno e una stanza da letto. Sarà denominato **ABITAZIONE PIANO TERRA**.

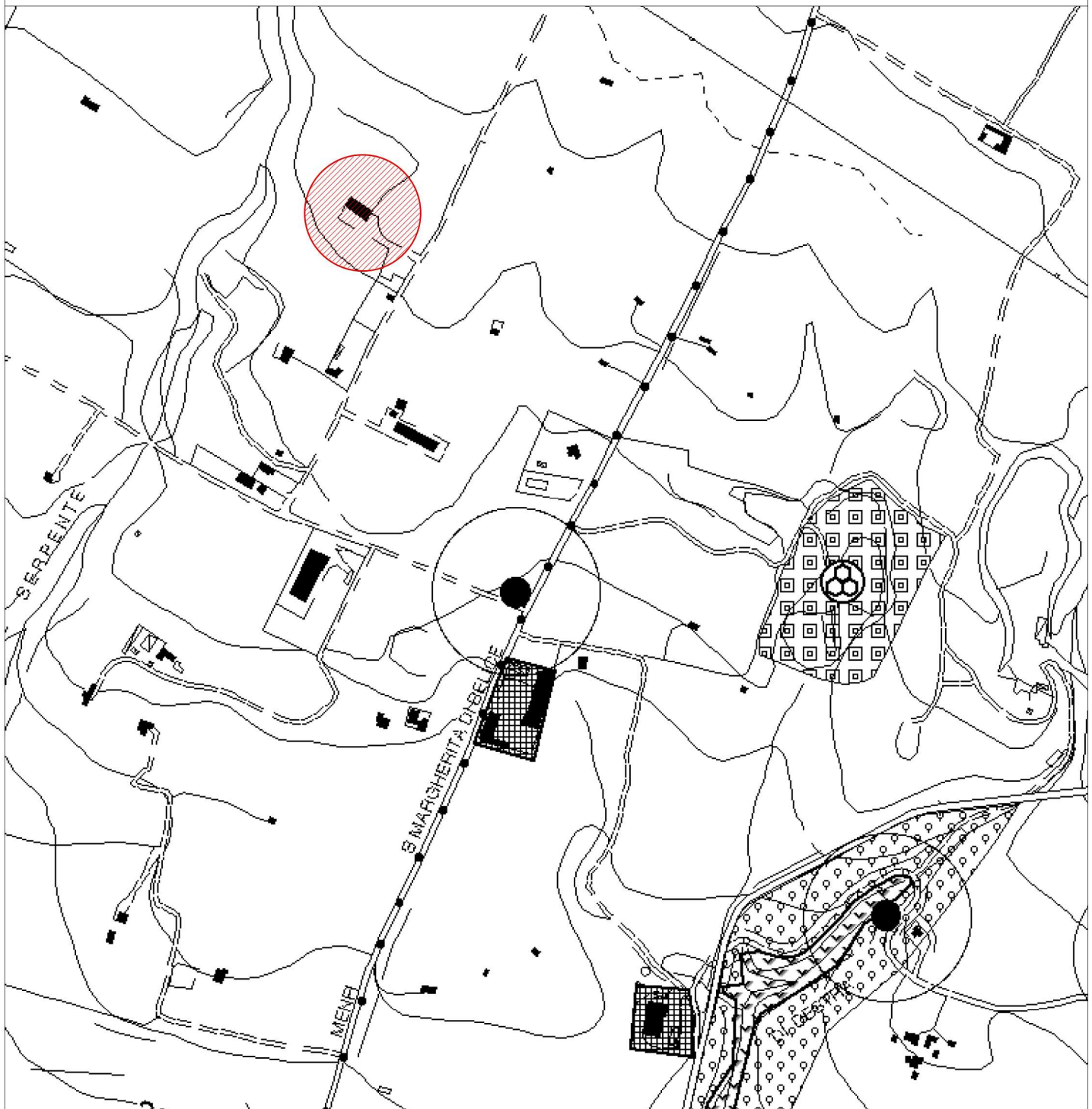
La particella **224** sub **5** (cat. **A/3**), è un'unità immobiliare posta al piano primo destinata ad abitazione costituita da un ampio vano, un bagno e altri due ambienti. Sarà denominato **ABITAZIONE PIANO PRIMO**.

Di seguito si riporta la planimetria catastale, l'estratto di mappa del P.R.G. e le planimetrie catastali degli immobili.



COMUNE DI MENFI
FOGLIO DI MAPPA 21
PARTICELLA 224





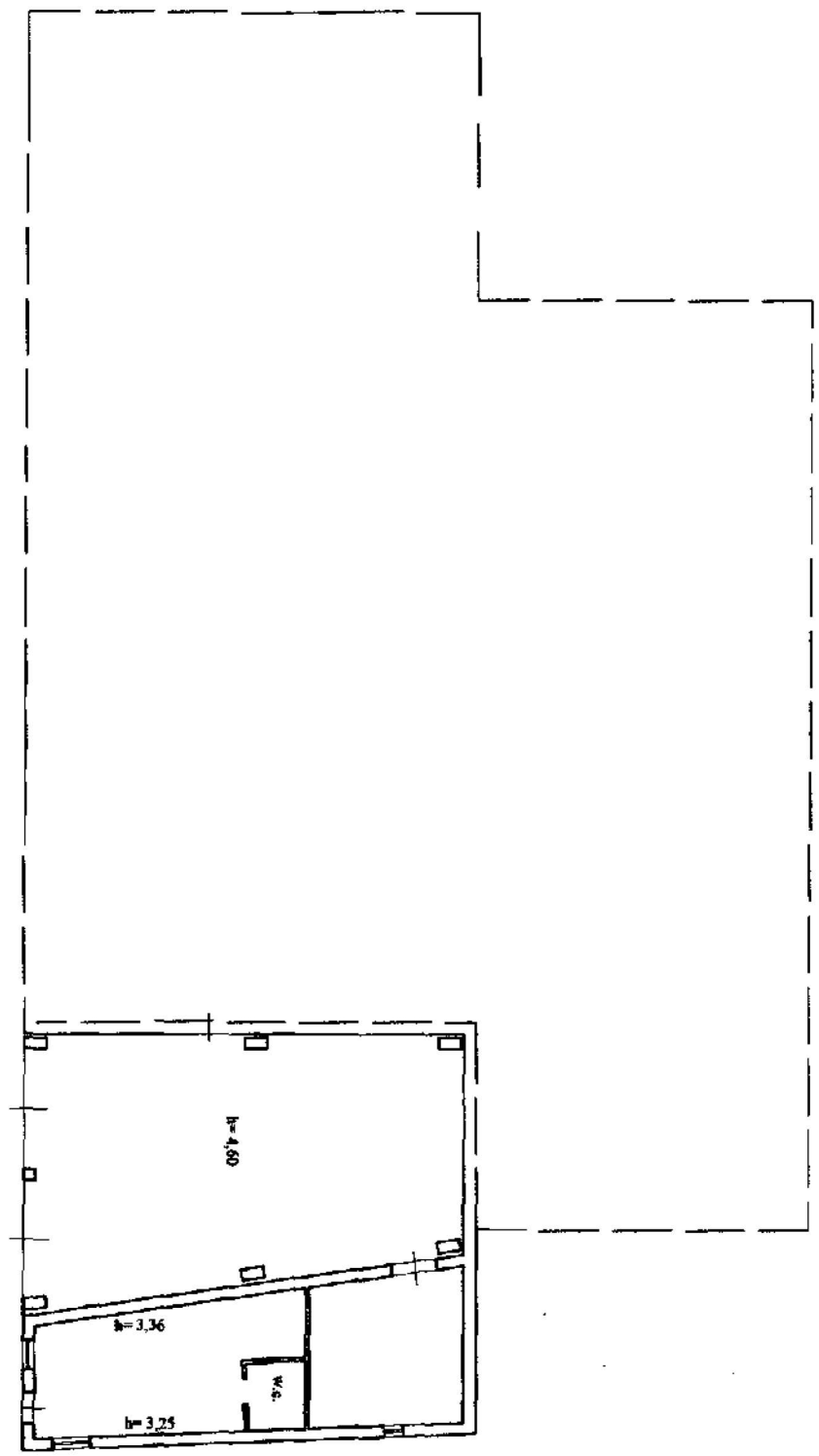
STRALCIO DEL PRG DI MENFI



PIANO TERRA

FOGLIO 21 PARTICELLE 221

FOGLIO 21 PARTICELLE 221

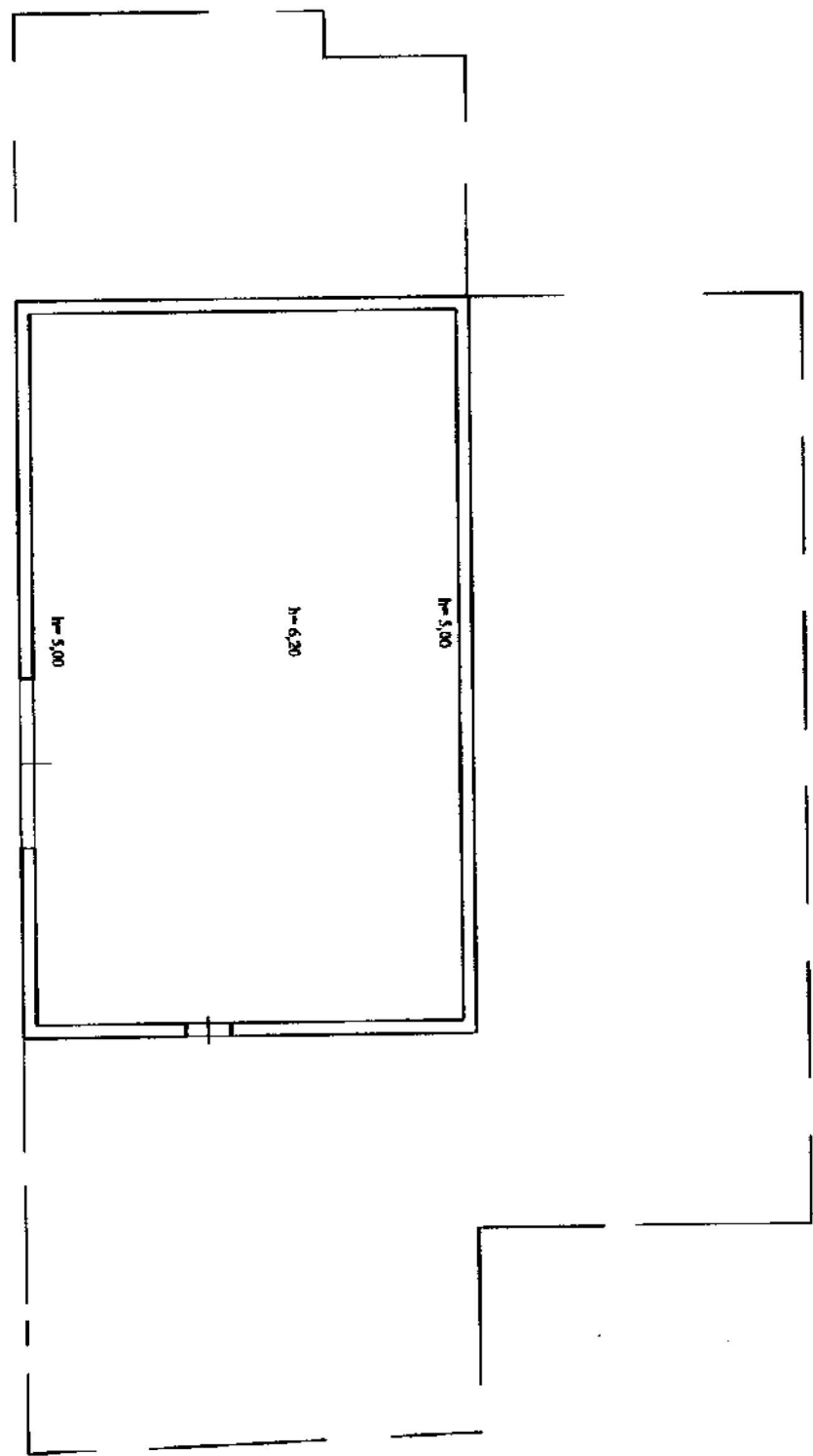


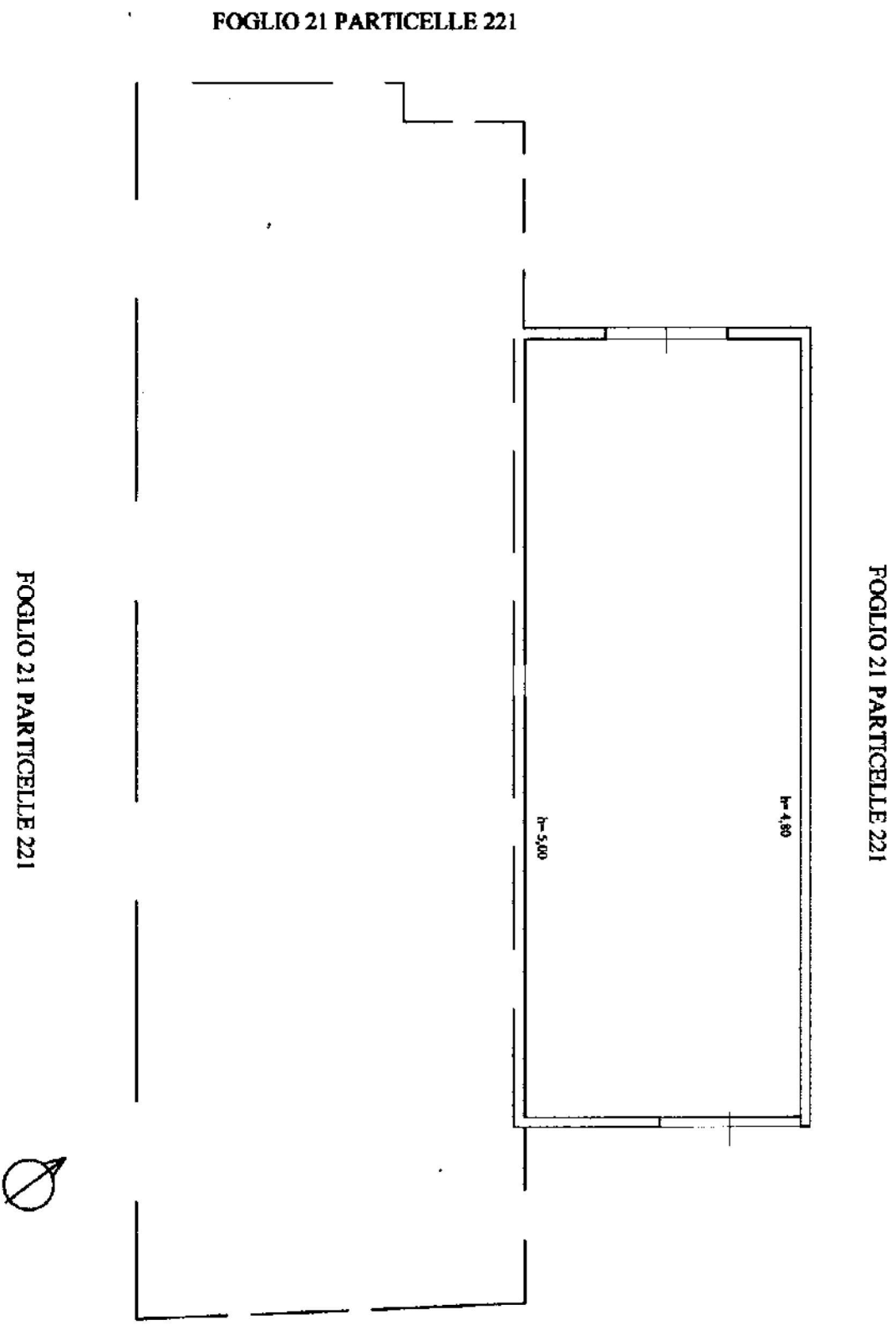
FOGLIO 21 PARTICELLE 221

FOGLIO 21 PARTICELLE 221

PIANO TERRA

FOGLIO 21 PARTICELLE 221

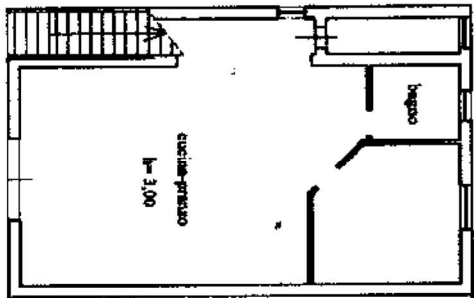




PLANIMETRIA CATASTALE DELLA PARTICELLA 224 SUB 3 - Scala 1:200



FOGLIO 21 PARTICELLE 221



FOGLIO 21 PARTICELLE 221

FOGLIO 21 PARTICELLE 221

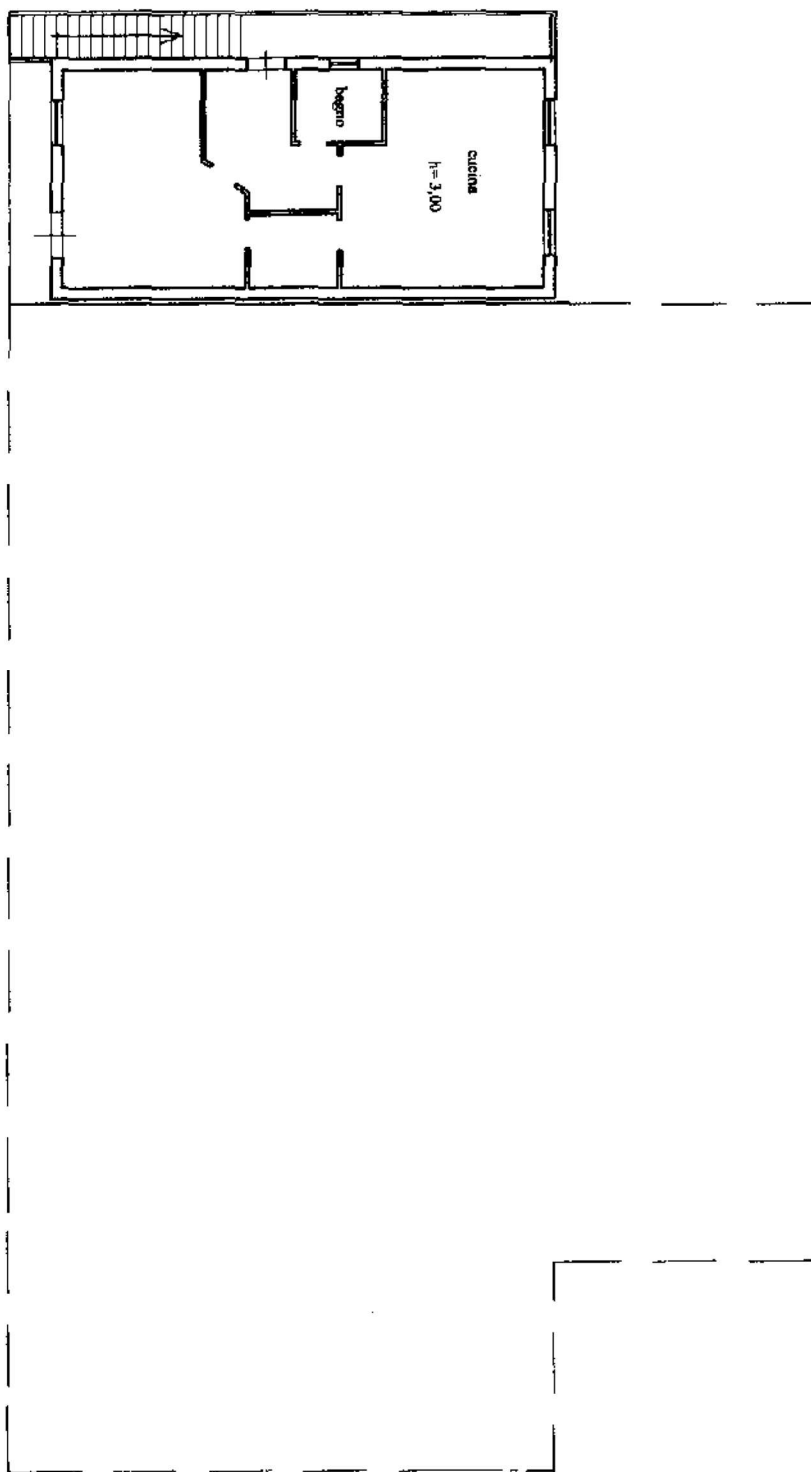


t in atti

PLANIMETRIA CATASTALE DELLA PARTICELLA 224 SUB 4 - Scala 1:200



FOGLIO 21 PARTICELLE 221



FOGLIO 21 PARTICELLE 221



PLANIMETRIA CATASTALE DELLA PARTICELLA 224 SUB 5 - Scala 1:200



4.4 – Quesito 2.d. - Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica

Con istanza nota prot. n. **5490** del **07** marzo **2018** inviata a mezzo pec all'Ufficio tecnico del comune di **Menfi** è stato richiesto di prendere visione e di avere copia conforme all'originale dei seguenti documenti:

- Concessione edilizia o licenza edilizia;
- Certificato di agibilità;
- Planimetrie dell'immobile;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Elaborati che possano essere utili al fine di definirne la stima e richiesti nel verbale dall'III.mo Giudice.

L'Ufficio tecnico del comune di Menfi ha risposto, con nota prot. n. **19939** del **06/09/2018**, che si allega, che non risultavano presenti istanze intese ad ottenere concessioni e/o autorizzazioni edilizie e tanto meno ne risultavano rilasciate.

Non avendo trovato alcun documento che provi la regolarità dell'immobile nelle sue parti si è provveduto a verificare che non risultasse presentata, nemmeno, una richiesta di condono.

E' stata presentata agli Uffici competenti del Comune di Menfi una richiesta di conformità dell'immobile per la quale è stato risposto con nota prot. n. **20050** del **10/09/2018** allegata, che l'immobile nelle condizioni in cui si trova non risulta sanabile.

Al fine di comprendere se è possibile o meno, per l'aggiudicatario, la riapertura dei termini per il condono straordinario, occorre effettuare un doppio controllo relativo alla:

- data dell'insorgenza delle ragioni del credito;
- data dell'abuso;

così da poter stabilire se possano essere riaperti i termini del condono edilizio ed a quale condono aderire.

Per insorgenza della data delle ragioni del credito, si fa riferimento al titolo da cui scaturisce il credito e cioè alla data della stipula dell'atto di mutuo al **30 dicembre 2009** e non alla trascrizione del pignoramento. Quanto alla data dell'abuso, occorre verificare quando esattamente l'immobile è stato edificato. Questa data non è stato possibile acquisirla.

La sanatoria a cura dell'aggiudicatario sarebbe possibile se si verificassero queste condizioni:

1. se le ragioni di credito per cui si interviene e si procede sono precedenti alla legge 47/85 e l'abuso è stato commesso prima del 1 ottobre 1983 può essere presentata domanda di sanatoria ai sensi di tale legge. In questo caso le ragioni di credito non sono precedenti al 1983 e quindi non



è possibile sanarlo ai sensi di questa legge.

2. se invece la data dell'insorgenza del credito è successiva alla 47/85, ma precedente all'entrata in vigore dell'art. 39 L. 724/94 e l'edificazione del fabbricato è ricompresa nel periodo tra il 1985 e il 1993 il condono può essere effettuato ai sensi della L. 724/94. Anche in questo caso non è possibile la sanatoria poiché le ragioni di credito sono datate 2009.

3. se inoltre la data dell'insorgenza del credito è successiva al 31/12/1993 e l'edificazione del fabbricato è ricompresa nel periodo tra il 31/12/1993 e il 31/3/2003 il condono verrà effettuato ai sensi della L. 326/2003, come recepita dalle varie legislazioni regionali. Va però tenuto presente che quest'ultima legge n. 326/03, all'art. 32, venticinquesimo comma, ha previsto che: "Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n.47, e successive modificazioni e integrazioni, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30% della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi". La Corte costituzionale, con sentenza 28 giugno 2004, n. 196 ha dichiarato l'illegittimità del presente comma, nel testo originario e in quello risultante dalla legge di conversione n. 326 del 2003, nella parte in cui non prevede che la legge regionale di cui al comma 26 possa determinare limiti volumetrici inferiori a quelli ivi indicati.

Da tanto si è dedotto che, poiché l'art. 40 della legge n. 47 del 1985 è inserito nel capo IV, condizione per la sanatoria è che le ragioni del credito per le quali si procede siano precedenti all'entrata in vigore di questa legge sull'ultimo condono del 2003. E anche in questo caso non rientra nelle disposizioni poiché le ragioni di credito risalgono al 2009.

Infine per gli abusi successivi al 31/03/2003 è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'art. 36 T.U. dpr 380/2001 (ex art. 13 L. 47/85).

In caso di mancata emissione dell'ordine di demolizione nel quesito **2** lettera **d)** del Decreto di Nomina del C.T.U., viene richiesto di procedere 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).

La procedura che si ritiene più corretta da adottare per la stima dell'immobile abusivo e non sanabile prevede i seguenti criteri:

1. Nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso l'**ordine di demolizione** del bene, si stima il valore dell'area di sedime e il valore dei costi di abbattimento del fabbricato;



2. nell'ipotesi in cui **non** vi è l'**ordine di demolizione** del bene, ne è possibile prevedere l'emissione di un provvedimento in tal senso, apportando una decurtazione al valore che lo stesso avrebbe se fosse totalmente regolare dal punto di vista urbanistico, avendo pur sempre il bene medesimo un valore d'uso, derivante dalle utilità che possono ritrarsi dal suo godimento. Si stima il valore di un bene simile e regolarmente edificato applicando le decurtazioni in funzione della sua insanabilità.

4.5 – Quesito 2.e. - Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

4.6 – Quesito 2.f. – Indicare le spese di manutenzione

Non sono state trovate informazioni utili relative all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.



5. Risposta al quesito 3

5.1 – Quesito 3.a. – Individuazione del bene

Il bene si trova nel comune di **Menfi**, in contrada **Feudotto**,

L'immobile si trova all'interno di un lotto di terreno delimitato a nord dal muro di confine, ad est dalla viabilità, a sud e ad ovest è delimitato da terreni coltivati. Secondo le previsioni del P.R.G. ricade in Zona *agricolo-produttiva*.

L'immobile è censito sul N.C.E.U. al foglio di mappa **21**,

- particella **224** sub **1** (cat. **C/2**), superficie catastale **138** mq, Rendita 179,73 €, piano Terra;
- particella **224** sub **2** (cat. **C/2**), superficie catastale **249** mq, Rendita 329,50 €, piano Terra;
- particella **224** sub **3** (cat. **C/2**), superficie catastale **231** mq, Rendita 260,30 €, piano Terra;
- particella **224** sub **4** (cat. **A/3**), piano Terra consistenza **2,5** vani, Rendita 116,20 €;
- particella **224** sub **5** (cat. **A/3**), piano Primo consistenza **4** vani, Rendita 185,92 €.

Il bene risulta intestato a:

- [REDACTED] te
[REDACTED]
e
[REDACTED]

L'immobile è delimitato su tutti i fronti dalla particella **221** per la quale è stato richiesto un Certificato di destinazione urbanistica che certifica che l'immobile ricade secondo le previsioni del P.R.G. in zona *E1 – Zona agricolo-produttiva*. Si allega il C.D.U.

5.2 – Quesito 3.b – Descrizione complessiva e sintetica del bene

Il bene è un complesso edilizio costituito da capannoni ad una sola elevazione e due abitazioni indipendenti ubicate al piano terra e al piano primo. Ha una struttura mista in cemento armato e muratura e si presenta in un discreto stato di conservazione. Come riportato precedentemente nella figura, i magazzini vengono nominati **A**, **B** e **C**.

Su lato sud-est del corpo edilizio si trova il primo magazzino denominato **MAGAZZINO A**. Esso è diviso in due parti. Il primo vano presenta due ingressi con saracinesche ed è quello adibito a magazzino, occupa una superficie pari a circa 88,00 mq ed un'altezza di 4,60 m. L'ambiente accanto di circa 50,00 mq è utilizzato come ufficio e/o portineria. E' costituito da un vano con un



piccolo bagno e un vano con accesso separato sul fronte laterale est.

Il **MAGAZZINO B** occupa la parte sud del complesso con una superficie di circa 249,00 mq. Si presenta di forma rettangolare di circa 12,00x20,00 m, con altezza di 5,00 m ed una copertura a falde inclinate con altezza al colmo di 6,20 m.

Il **MAGAZZINO C** occupa la parte nord del complesso con una superficie di circa 231,00 mq. Adiacente al magazzino B, si presenta anche esso di forma rettangolare di circa 9,20x25,20 m, con copertura ad unica falda inclinata e altezza al colmo di 5,00 m e presenta due ingressi con ante scorrevoli in metallo sui fronti opposti.

I magazzini presentano le stesse caratteristiche interne ed esterne. La copertura è realizzata con capriate in metallo e pannelli coibentati. All'interno non è presente la pavimentazione e sono stati destinati come ricovero di mezzi pesanti e agricoli.

L'abitazione al piano terra è costituita da tre vani. Presenta una cucina-soggiorno, un bagno e una camera.

L'abitazione al piano primo è accessibile da una rampa di scale esterna. Presenta quattro vani e un bagno. Al momento del sopralluogo si presentava arredato ad uso ufficio con scrivanie, zona caffè e un bagno.

I serramenti esterni dell'immobile sono in pvc verniciato bianco con vetrocamera.

Le porte interne sono in legno. I pavimenti e i bagni sono rivestiti con piastrelle di gres e ceramica. Le pareti sono intonacate e dipinte. Il livello delle finiture è discreto.

L'immobile in esame comprende i seguenti impianti tecnologici:

- impianto elettrico e idrico a norma di legge;
- la predisposizione per una caldaia.

5.3 – Quesito 3.d e 3.e. - Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

Sull'immobile, dopo accertamenti non risultano vincoli o oneri gravanti sul bene.

5.4 – Quesito 3.f - Esistenza di attestato di conformità energetica (APE).

Gli immobili non sono dotati di Attestato di conformità energetica. Si presumono come costi per l'elaborazione degli Attestati di Prestazione Energetica:

- 200 € per gli immobili destinati a magazzino;
- 300 € per gli immobili destinati ad abitazione.

Considerato le condizioni dell'immobile in questa relazione di stima i costi non saranno detratti all'importo finale del valore venale dell'immobile.



6. Risposta al quesito 4

6.1 – Quesito 4.a - Indicazione di eventuali dotazioni condominiali.

Non sono presenti dotazioni condominiali.

6.2 – Quesito 4.b - Indicazione dei criteri e metodi di stima applicati.

Il complesso immobiliare viene stimato nelle sue singole parti come contrassegnate catastalmente e descritte fino adesso.

Sono stati scelti e applicati tre metodi di stima:

- il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo;
- il procedimento estimativo del valore dalla rendita catastale;
- il procedimento di stima con il metodo delle caratteristiche produttive K.

Il *metodo diretto* trova il suo fondamento sulla ricerca del più probabile valore venale attraverso un esame del mercato immobiliare della zona per unità abitative aventi caratteristiche tipologiche-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e rifiniture analoghe a quelle dell'immobile oggetto della perizia.

Il *metodo del valore dalla rendita catastale* dei fabbricati, permette di ottenere il più probabile valore venale, moltiplicando il valore della rendita catastale per un coefficiente che cambia in base alle categorie catastali appartenenti.

Il *metodo delle caratteristiche produttive k* è una stima per punti di merito, chiamato anche modello addittivo, che determina il più probabile valore di mercato di un immobile secondo le incidenza delle caratteristiche produttive dell'immobile.



7. Risposta al quesito 5

7.1 – Quesito 5 - Alleghi almeno due fotografie esterne del bene e un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.



Prospetto principale delle due abitazioni



Prospetto laterale delle due abitazioni





Prospetto posteriore delle due abitazioni



Prospetto ovest e ingresso laterale del MAGAZZINO C





Prospetto est e ingresso laterale MAGAZZINO C



Prospetto principale e ingresso del MAGAZZINO B





Prospetto principale e ingresso del MAGAZZINO A



Prospetto laterale est del MAGAZZINO A





Interno vano ufficio del MAGAZZINO A



Copertura vano ufficio del MAGAZZINO A



8. Valutazione dell'area di sedime

8.1 – Calcolo della superficie di sedime

Per il calcolo della superficie di sedime si considera la sagoma dell'intera costruzione che concerne il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali.

Determinazione dell'area di sedime: 713,00 mq

8.2 – Stima del valore dell'area di sedime con il Procedimento di stima diretto o sintetico-comparativo

Il mercato dei fondi rustici in zona, è scarsamente attivo, per trovare termini comparativi necessari per la determinazione del più probabile valore di mercato, si è utilizzato il *metodo sintetico-comparativo*. Le fonti di informazioni utilizzate sono state:

- Agenzia dell'Entrate, Valore Agricoli Medi della provincia di Agrigento, regione agraria n.2, dell'anno 2016 forniti dall'Agenzia del Territorio.
- Osservatorio Nazionale dei Valori Agricoli, valori agricoli minimi e massimi nel comune di Menfi.

Questo metodo pratico consiste in un esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per rilevare prezzi in numero sufficiente che permetta, per comparazione, di definire il valore più probabile di mercato dell'immobile, cioè il più attendibile valore unitario al mq.

Le *fonti indirette* forniscono indicazioni sul mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti dall'Agenzia dell'Entrate, Valore Agricoli Medi della provincia di Agrigento, regione agraria n.2, dell'anno 2016 forniti dall'Agenzia del Territorio;

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 7 REGIONE AGRARIA N.7 Comuni di: MENFI, RIBERA, SCIACCA				REGIONE AGRARIA N°: 8 REGIONE AGRARIA N.8 Comuni di: LAMPEDUSA E LINOSA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	7110,00				3742,00			
SEMINATIVO ARBORATO	7797,00				4366,00	SI	SI	
SEMINATIVO IRRIGUO	11851,00							
SOMMACCHETO	1574,00							
SOMMACCHETO ARBORATO	1635,00							
SUGHERETO	4657,00							
ULIVETO	16719,00							
ULIVETO IRRIGUO	23418,00							
VIGNETO	13944,00	SI	SI		6340,00			
VIGNETO D.O.C.	14290,00							
VIGNETO D.O.C. IRRIGUO	30515,00							
VIGNETO IRRIGUO	28015,00							

Il valori riferiti al terreno oggetto della presente stima è 7.110,00 €/Ha, quindi 0,71 €/mq.

Il valore di mercato considerato per la stima è pari a:

$$V_{(m)} = \text{€/mq } \mathbf{0,71}$$

Si può procedere alla quantificazione del primo relativo valore dell'area di sedime:



$$V_{as(1)} = (mq\ 713,00 * \text{€/mq}\ 0,71) = \mathbf{506,23\ €}$$

Le seguenti quotazioni sono state ottenute dall'acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono state prese in considerazione le quotazioni del LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI PROVINCIA DI AGRIGENTO.

VALORI UNITARI IN EURO PER ETTARO, MINIMO E MASSIMO ORDINARIAMENTE RISCONTRABILI

Seminativo

Val. max 11.500

Val. min 5.500

I valori riferiti al contesto dell'immobile oggetto della presente stima, sono valori che oscillano tra **11.500,00 e 5.500,00 €/Ha.**

Si ritiene di adottare in seguito alle connotazioni particolari e tipologiche il parametro medio. Il valore di mercato medio considerato per la stima dell'area di sedime è pari a:

$$V_{(m)} = (11.500 + 5.500) / 2 = 8.500,00 \text{ €/Ha}$$

Si può procedere alla quantificazione del secondo relativo valore dell'area di sedime:

$$V_{(m)} = \text{€/mq}\ \mathbf{0,85}$$

$$V_{as(2)} = (mq\ 713,00 * \text{€/mq}\ 0,85) = \mathbf{606,05\ €}$$

Infine, assumeremo come più probabile valore venale, attribuibile all'area di sedime, la media aritmetica dei risultati:

$$V_{As} = [(V_{(1)} + V_{(2)}) / 2] =$$

$$V_{As} = [(506,23 + 606,05) / 2] = \mathbf{556,14\ €}$$

Una volta conosciuto il valore venale più probabile dei terreni agricoli del comune di Menfi per categoria di coltura, questo verrà incrementato o diminuito moltiplicandolo per la media dei coefficienti di apprezzamento o deprezzamento, in funzione di un certo numero di caratteristiche positive o negative. E' possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti: K1, K2, K3, ..., Kn, riassunti nella seguente tabella:



caratteristiche	coeff utilizzabile	caratteristiche	coeff utilizzabile
ubicazione	K1	fabbricati	K9
fronte strada	1	agricolo	1,05
intercluso	0,95	abitativo	1,1
accessi	K2	assenza	0,95
vie e/o sentieri carrabili	1,1	abitativo	1
vie e/o sentieri non carrabili	0,85	esposizione	K10
morfologia terreno	K3	ottima	1,1
in declivio	0,9	buona	1,05
a terrazzamenti	0,95	media	1
pianeggiante	1	pessima	0,95
forma perimetro del fondo	K4	presenza di acqua irrigua	K11
forma regolare	1	presente da Consorzio	1,1
forma irregolare	0,9	presente da fiume	1,05
tipo coltura	K5	assente	0,9
piantumato	1,1	manutenzione	K12
non piantumato	0,9	ottima	1,1
piantumato in parte	0,95	buona	1,05
recinzioni	K6	media	1
interamente	1,1	pessima	0,9
in parte	1,05	linea elettrica	K13
assenza	1	presente	1,05
servitù	K7	assente	0,9
presenti	0,95	vincoli urbanistici	K14
assenti	1,05	assente	1
locazione	K8	edificatorio	0,9
presente	0,9	di imboschimento	0,8
assente	1		

TABELLA CORREZIONALE DEL VALORE MEDIO

Ubicazione fronte strada	1.00
vie e/o sentieri carrabili	1.10
pianeggiante	1.00
forma regolare	1.00
non piantumato	0.90
Recintato interamente	1.10
Servitù assenti	1.05
Locazione assente	1.00
Ottima esposizione	1.10
Presenza di acqua	1.10
Manutenzione buona	1.00
Linea elettrica presente	1.05
Vincoli assenti	1.00

Il coefficiente correttivo medio è pari a 1.03 e il valore risulta, infine, pari a 572,82 € e quindi assumeremo come più probabile valore dell'area di sedime:

$$V_{\text{area sedime}} = 573,00 \text{ €}$$



9. Consistenza e dati metrici degli immobili

Come precedentemente scritto, nell'ipotesi in cui non vi è l'ordine di demolizione del bene, ne è possibile prevedere l'emissione di un provvedimento in tal senso, apportando una decurtazione al valore che lo stesso avrebbe se fosse totalmente regolare dal punto di vista urbanistico. Quindi adesso si procede alla stima del valore del bene come se fosse regolarmente edificato, applicandogli il costo della demolizione.

9.1 – Livelli manutentivi degli immobili destinati ad abitazione

Durante il sopralluogo è stata effettuata una valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima che vengono riportate di seguito.

La valutazione del livello manutentivo del fabbricato tiene conto dello stato del prospetto principale, degli infissi, dei rivestimenti e dei pavimenti e degli impianti.

In queste tabelle sono riportate le valutazioni della manutenzione del fabbricato (tab.1) e, in seguito, un giudizio complessivo delle principali caratteristiche intrinseche.

Le tabelle 2 e 3 descrivono le caratteristiche delle finiture, manutenzione e dotazione dell'unità immobiliare, esprimendo infine un giudizio complessivo in una scala valutativa costituita da ottimo – buono – sufficiente – scarso.

TABELLA 1. MANUTENZIONE DEL FABBRICATO

Prospetti	scarso
Infissi	sufficiente
Ingresso/Scale	sufficiente
Impianti	sufficiente

Il livello manutentivo complessivo del fabbricato è sufficiente. La presenza e tipologia degli impianti del fabbricato è sufficiente. La prospicienza dell'edificio si considera scarsa, poiché nelle immediate vicinanze del fabbricato, ci sono i capannoni e non si trova in un'area residenziale o di pregio storico e/o ambientale. La valutazione del livello manutentivo dell'unità immobiliare tiene conto dello stato dei pavimenti, dei soffitti e dei rivestimenti delle pareti, delle rifiniture interne, degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento e dei servizi igienico-sanitari.

La tipologia degli impianti del fabbricato è sufficiente. Gli impianti elettrici e idrico-sanitario sono a norma di legge. L'impianto di riscaldamento e la caldaia sono assenti.



TABELLA 2. RIVESTIMENTI E RIFINITURE DELL'IMMOBILE

Pavimentazioni	buono
Pitturazioni pareti, soffitti	buono
Rivestimenti bagno	buono
Sanitari	sufficiente
Serramenti e infissi esterni	sufficiente
Infissi interni	sufficiente

TABELLA 3. DOTAZIONE DEGLI IMPIANTI DELL'IMMOBILE

Elettrico	sufficiente
Idrico-sanitario	sufficiente
Riscaldamento	assente
Gas	assente
Fognario	sufficiente
Condizionamento	assente
Antintrusione	assente
Video-citofonico	assente

Il livello manutentivo complessivo dell'immobile è sufficiente. La valutazione della panoramicità e degli affacci è da considerarsi mediocre.

La consistenza immobiliare delle superfici è stata desunta dal rilievo metrico presentato dell'immobile e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad.

La superficie utile netta è stata misurata al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne. Nella seguente tabella è possibile verificare per ogni vano la rispettiva superficie utile netta.

ABITAZIONE PIANO TERRA

DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA
cucina - soggiorno	48,00
bagno	4,50
camera	13,40
Ripostiglio - sottoscala	6,00
TOTALE SUPERFICIE NETTA	71,40

ABITAZIONE PIANO PRIMO

DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA
cucina	28,20
bagno	4,20
Camera 1	9,50
Camera 2	4,60
Camera 3	24,50
TOTALE SUPERFICIE NETTA	71,00



Nel mercato immobiliare la superficie utile netta è utilizzata nella determinazione del valore locativo degli immobili, mentre per le compravendite si parla di superficie utile lorda o superficie commerciale.

La superficie utile netta si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

Le superfici delle pertinenze si distinguono in pertinenze:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, soffitte, posti auto coperti e scoperti, box, etc...).

Per il calcolo della superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento le superficie scoperte vanno computate:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

I balconi, le terrazze e similari vanno computati qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25,00;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25,00.

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25,00;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25,00.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare come le soffitte e le cantine, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

9.2 – Calcolo della superficie commerciale omogeneizzata di ornamento dell'unità immobiliare

Immobile al piano terra. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali misura **91,20** mq.

Immobile al piano primo. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali misura **85,00** mq.

Per il calcolo della superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento come i



balconi, terrazzi e similari, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori vanno computati nella misura del 30%, fino a mq. 25,00. L'immobile al piano terra non presenta balconi e terrazze. L'immobile al piano primo presenta un balcone e un ballatoio nella misura di 15,00 mq, computati per il calcolo in base alle direttive a 4,50 mq. Il vano scala, computato solo una volta, misura 7,00 mq.

L'immobile al **piano terra** ha una superficie commerciale pari a **93,00 mq** determinata dalla somma della superficie dei vani principali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento e di servizio.

L'immobile al **piano primo** ha una superficie commerciale pari a **mq 96,50** determinata dalla somma della superficie dei vani principali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento e di servizio.

Tuttavia questo valore deve essere corretto mediante coefficienti correttivi di ragguaglio di aumento e riduzione del valore.

TABELLA CORREZIONALE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Zona di ubicazione	0.90
Struttura in cemento armato	1.10
Stato di conservazione	0.90
Esposizione	1.00
Tipologia casa indipendente	1.00
Balconi e Terrazze	0.90
Affacci e Panorama	0.90
Impianti	0.90
Accessori	0.90
Spazi esterni	0.90
Luminosità	1.00
Distribuzione interna degli ambienti	1.00
Servizi igienici	1.10
Pavimentazioni e rivestimenti	1.10
Infissi	1.10
Finiture	1.00
Manutenzione	1.00
Climatizzazione	1.00
Efficienza energetica	0.90

Il coefficiente correttivo medio è pari a **0,97**. Con l'applicazione del fattore correttivo, la superficie commerciale dell'immobile al **Piano terra** misura mq 90,21 arrotondata a **90,00** mq.

L'immobile al **Piano primo** ha una superficie commerciale pari a mq 93,60 arrotondata a **94,00** mq.



10. Stima del valore di mercato e costo dell'abbattimento degli immobili destinati ad abitazione

10.1 – Procedimento di stima diretto o sintetico-comparativo

Si procederà alla stima separata degli immobili destinati ad abitazione censiti in catasto sul foglio di mappa **21** particella **224** sub **4** e **5** poiché presentano le stesse caratteristiche ed in seguito saranno stimati gli immobili destinati a magazzino.

Il procedimento di stima diretto è un metodo pratico che consiste in un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per rilevare prezzi in numero sufficiente che permetta, per comparazione, di definire il valore più probabile di mercato dell'immobile, cioè il più attendibile valore unitario a mq di superficie commerciale comparato con unità abitative che possiedano le stesse caratteristiche tipologiche e ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza, manutenzione e finiture analoghe.

Le quotazioni tratte dalle *fonti indirette* riportate di seguito, sono quotazioni ottenute dall'acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono state prese in considerazione le quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare relativo al secondo semestre dell'anno 2017 nel comune di Menfi.

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Anno: 2017 Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO

Comune: MENFI

Fascia/zona: R/EXTRAURBANA/RURALE

Codice di zona: R

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO €/mq		SUPERFICIE (L/N)	VALORI LOCAZIONE €/mq * mese		SUPERFICIE (L/N)
		MIN	MAX		MIN	MAX	
Abitazione di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,2	1,6	L

Si ritiene di adottare anche in questo caso, in seguito alle connotazioni particolari e alla destinazione dell'immobile il parametro del valore minimo.



$$V_{(m)} = \text{€/mq } 400,00$$

Si può procedere alla quantificazione del primo relativo valore venale dell'immobile al piano terra:

$$VPT_{(1)} = (\text{mq } 90,00 * \text{€/mq } 400,00) = \mathbf{36.000,00 \text{ €}}$$

Si può procedere alla quantificazione del primo relativo valore venale dell'immobile al piano primo:

$$VPP_{(1)} = (\text{mq } 94,00 * \text{€/mq } 400,00) = \mathbf{37.600,00 \text{ €}}$$

10.2 – Procedimento di stima dalla rendita catastale

Il secondo più probabile valore venale dell'immobile è costituito dal valore riportato al catasto (rendita catastale) moltiplicato per dei coefficienti, stabiliti dalla normativa (100, 50, 34), a seconda del tipo di immobile. Prima della moltiplicazione del coefficiente la rendita viene rivalutata del 5%.

Il valore della rendita catastale nei fabbricati, per le categorie A, B e C si moltiplica per il coefficiente 100.

Il valore della rendita catastale dell'immobile al piano Terra è **116,20 €**, rivalutata del 5%= **122,01 €**.

Il valore della rendita catastale dell'immobile al piano primo è **185,92 €**, rivalutata del 5%= **195,21 €**.

Si può procedere alla quantificazione del secondo relativo valore venale dell'immobile al piano terra:

$$VPT_{(2)} = (100 * \text{€ } 122,01) = \mathbf{12.201,00 \text{ €}}$$

e al piano primo:

$$VPP_{(2)} = (100 * \text{€ } 195,21) = \mathbf{19.521,60 \text{ €}}$$

10.3 – Procedimento di stima con il metodo delle caratteristiche produttive K

Il metodo delle caratteristiche produttive k è una stima per punti di merito, chiamato anche modello addittivo, che determina il più probabile valore di mercato di un immobile secondo le incidenza delle caratteristiche produttive dell'immobile.

TABELLA DI INCIDENZA DI CIASCUNA CARATTERISTICA

Caratteristiche	valori min	valore max
Posizionali estrinseche k_{pe}	5%	35%
Posizionali intrinseche k_{pi}	5%	25%
Tecnologiche k_i	10%	30%
Produttive k_p	5%	10%
TOTALE	25%	100%



Il valore medio di mercato è pari a $V_m = V_{max} * \Sigma K$ dove K è la somma dei punti percentuali attribuiti a ciascun gruppo di caratteristiche in relazione al bene di riferimento.

Le **caratteristiche posizionali estrinseche** rappresentano il luogo in cui l'immobile è inserito.

Qualificazione infrastrutturale

1. Prossimità al centro urbano.
2. Accessibilità ai servizi pubblici.
3. Accessibilità al trasporto pubblico.
4. Presenza di servizi commerciali di base.

Qualificazione ambientale.

1. Salubrità della zona.
2. Contesto sociale.
3. Assenza di rumori.
4. Densità edilizia.

Le **caratteristiche posizionali intrinseche** rappresentano il modo in cui l'immobile si rapporta con l'ambiente circostante.

1. Panoramicità o visibilità
2. Orientamento.
3. Soleggiamento.
4. Luminosità.
5. Ventilazione.
6. Salubrità dei vani.

Nelle **caratteristiche tecnologiche** si valutano sia quelle del fabbricato che quelle dell'unità immobiliare.

1. Dimensioni.
2. Livello delle finiture.
3. Stato di conservazione.
4. Presenza di ascensore.
5. Dotazioni di servizi.
6. Impianti.

Le **caratteristiche produttive** riguardano:

1. Esenzioni fiscali.
2. Detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione.

In quest'analisi, l'immobile oggetto di stima presenta le seguenti caratteristiche:
Caratteristiche posizionali estrinseche **kpe : 20%**



Caratteristiche posizionali intrinseche **kpi : 20%**

Caratteristiche tecnologiche **ki : 15%**

Caratteristiche produttive **kp : 8%**

Dalla somma otteniamo un'incidenza percentuale del **63%**.

Il valore massimo di riferimento ottenuto nelle ricerche tra le fonti dirette e indirette è pari a 400 €/mq. Quindi possiamo determinare il prossimo presumibile valore venale degli immobili:

$$VPT_{(3)} = V_{max} * \Sigma K = 400 * 63\% = 252,00 \text{ €/mq} * 90,00 \text{ mq} = \mathbf{22.680,00 \text{ €}}$$

$$VPP_{(3)} = V_{max} * \Sigma K = 400 * 63\% = 252,00 \text{ €/mq} * 94,00 \text{ mq} = \mathbf{23.688,00 \text{ €}}$$

10.4 – Valore più probabile degli immobili destinati ad abitazione

Infine, assumeremo come più probabile valore venale, attribuibile alle unità abitative, la media aritmetica dei risultati derivati dalle fonti dirette e indirette:

$$V_{(i)} = [(V_{(1)} + V_{(2)} + V_{(3)}) / 3] =$$

$$\mathbf{PIANO TERRA V_{(IPT)} = [(36.000,00 + 12.201,00 + 22.680,00) / 3] = 23.627,00 \text{ €}}$$

$$\mathbf{PIANO PRIMO V_{(IPP)} = [(37.600,00 + 19.521,60 + 23.688,00) / 3] = 26.936,33 \text{ €}}$$

10.5 – Valore dei costi dell'abbattimento dell'opera

Come richiesto vengono calcolati i costi connessi all'abbattimento dell'opera e detratti al fine di determinarne comunque un valore di stima.

Il calcolo viene eseguito secondo il Prezzario unico regionale per i lavori pubblici della regione Sicilia 2018, Voce **1.3.2.**

- per ogni mc vuoto per pieno € 11,87

La misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione, intesa fino all'estradosso della fondazione.

$$\mathbf{DEMOLIZIONE ABITAZIONE PIANO TERRA V_{DPT} = (12,25 \times 7,60 \times 3) = 279,30 \text{ mc} \times 11,87 \text{ €} = \mathbf{3.315 \text{ €}}$$

$$\mathbf{DEMOLIZIONE ABITAZIONE PIANO PRIMO V_{DPP} = (13,25 \times 6,40 \times 3) = 254,40 \text{ mc} \times 11,87 \text{ €} = \mathbf{3.019 \text{ €}}$$

10.6 – Valore finale degli immobili destinati ad abitazione oggetto di stima

Infine, assumeremo come più probabile valore venale, attribuibile ad ogni unità abitativa, il valore del bene, simile e regolarmente edificato, applicando le decurtazioni in funzione della sua insanabilità con la seguente formula:



VALORE IMMOBILE = $V_{(i)}$ = Valore dell'immobile – Costo di abbattimento

Il valore dell'immobile a destinazione abitativa ubicato al piano terra censito al catasto sul foglio di mappa **21** particella **224** sub **4** è:

ABITAZIONE PIANO TERRA $V_{APT} = € (23.627,00 - 3.315) = 20.312,00 €$ Arrotondato in **20.310,00 €**

ABITAZIONE PIANO TERRA $V_{APT} = 20.310,00 €$

Il valore dell'immobile a destinazione abitativa ubicato al piano terra censito al catasto sul foglio di mappa **21** particella **224** sub **5** è:

ABITAZIONE PIANO PRIMO $V_{APP} = € (26.936,33 - 3.019) = 23.917,33 €$ Arrotondato in **23.920,00 €**

ABITAZIONE PIANO PRIMO $V_{APP} = 23.920,00 €$



11. Stima del valore di mercato e costo dell'abbattimento degli immobili destinati a magazzino

11.1 – Procedimento di stima diretto o sintetico-comparativo

Si procederà adesso alla stima separata degli immobili destinati a magazzino censiti in catasto sul foglio di mappa **21** particella **224** sub **1, 2 e 3**, poiché presentano le medesime caratteristiche. Questo metodo pratico consiste in un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per rilevare prezzi in numero sufficiente che permetta, per comparazione, di definire il valore più probabile di mercato dell'immobile, cioè il più attendibile valore unitario a mq di superficie commerciale comparato con unità abitative che possiedano le stesse caratteristiche tipologiche e ubicazionali, stato di consistenza, manutenzione e finiture analoghe.

Le quotazioni tratte dalle *fonti indirette* riportate di seguito, sono quotazioni ottenute dall'acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono state prese in considerazione le quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare relativo al secondo semestre dell'anno 2017 nel comune di Menfi.

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Anno: 2017 Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO

Comune: MENFI

Fascia/zona: PERIFERICA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO €/mq		SUPERFICIE (L/N)	VALORI LOCAZIONE €/mq * mese		SUPERFICIE (L/N)
		MIN	MAX		MIN	MAX	
Magazzini	NORMALE	250	350	L	1,2	1,7	L

Si ritiene di adottare anche in questo caso, in seguito alle connotazioni particolari e alla destinazione dell'immobile il parametro del valore minimo.

$$V_{(m)} = \text{€/mq } \mathbf{250,00}$$



La superficie commerciale dei magazzini è data dalla somma di:

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm;
- la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio.

Non saranno conteggiate pertinenze esclusive e/o di ornamento poiché non ci sono.

Il **MAGAZZINO A** ha una superficie commerciale pari a **137,00** mq.

Il **MAGAZZINO B** ha una superficie commerciale pari a **243,00** mq.

Il **MAGAZZINO C** ha una superficie commerciale pari a **229,00** mq.

Tuttavia questo valore deve essere corretto mediante coefficienti correttivi di ragguglio di aumento e riduzione del valore.

TABELLA CORREZIONALE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Zona di ubicazione	1.10
Struttura	1.10
Stato di conservazione	1.00
Esposizione	1.10
Rifiniture interne	0.90
Rifiniture esterne	1.10
Impianti	0.90
Accessori	0.90
Spazi esterni	1.10
Luminosità	1.00
Distribuzione interna degli ambienti	1.00
Pavimentazioni e rivestimenti	0.90
Infissi ingresso	1.05
Manutenzione	1.10

Il coefficiente correttivo medio è pari a 1,01 quindi la superficie commerciale del **MAGAZZINO A** è pari a 138,37 mq, arrotondato a **138,00 mq**. Il **MAGAZZINO B** ha una superficie commerciale pari a 245,43 mq, arrotondato a **245,00 mq**. Il **MAGAZZINO C** ha una superficie commerciale pari a 231,29 mq, arrotondato a **231,00 mq**.



Ottenuto il valore della superficie commerciale, si può procedere alla quantificazione del primo relativo valore venale del:

MAGAZZINO A censito in catasto alla particella **224** sub **1**:

$$VMA_{(1)} = (mq\ 138,00 * €/mq\ 300) = \mathbf{41.400,00\ €}$$

MAGAZZINO B censito in catasto alla particella **224** sub **2**:

$$VMB_{(1)} = (mq\ 245,00 * €/mq\ 250) = \mathbf{61.250,00\ €}$$

MAGAZZINO C censito in catasto alla particella **224** sub **3**:

$$VMC_{(1)} = (mq\ 231 * €/mq\ 250) = \mathbf{57.750,00\ €}$$

11.2 – Procedimento di stima dalla rendita catastale

Il secondo più probabile valore venale dei magazzini è costituito dal valore riportato al catasto (rendita catastale) moltiplicato per dei coefficienti, stabiliti dalla normativa (100, 50, 34), a seconda del tipo di immobile.

Il valore della rendita catastale nei fabbricati, per le categorie A, B e C si moltiplica per il coefficiente 100.

Il valore della rendita catastale dell'immobile:

MAGAZZINO A è 179,73 €;

MAGAZZINO B è 329,50 €;

MAGAZZINO C è 260,30 €.

Prima della quantificazione della stima dalla rendita catastale, la stessa deve essere rivalutata del 5%.

Il nuovo valore della Rendita catastale rivalutata del 5% è:

MAGAZZINO A è **188,71 €**

MAGAZZINO B è **345,95 €**

MAGAZZINO C è **273,31 €**

Si può procedere alla quantificazione del secondo relativo valore venale degli immobili destinati a magazzino.

MAGAZZINO A censito in catasto alla particella **224** sub **1**:

$$VMA_{(2)} = (100 * €\ 188,71) = \mathbf{18.871€}$$

MAGAZZINO B censito in catasto alla particella **224** sub **2**:

$$VMB_{(2)} = (100 * €\ 345,95) = \mathbf{34.595€}$$

MAGAZZINO C censito in catasto alla particella **224** sub **3**:

$$VMC_{(2)} = (100 * €\ 273,31) = \mathbf{27.331€}$$



11.3 – Procedimento di stima con il metodo delle caratteristiche produttive K

Il metodo delle caratteristiche produttive k è una stima per punti di merito, chiamato anche modello addittivo, che determina il più probabile valore di mercato di un immobile secondo le incidenza delle caratteristiche produttive dell'immobile.

TABELLA DI INCIDENZA DI CIASCUNA CARATTERISTICA

Caratteristiche	valori min	valore max
Posizionali estrinseche k_{pe}	5%	35%
Posizionali intrinseche k_{pi}	5%	25%
Tecnologiche k_i	10%	30%
Produttive k_p	5%	10%
TOTALE	25%	100%

Il valore medio di mercato è pari a $V_m = V_{max} * \Sigma K$ dove K è la somma dei punti percentuali attribuiti a ciascun gruppo di caratteristiche in relazione al bene di riferimento.

Le **caratteristiche posizionali estrinseche** rappresentano il luogo in cui l'immobile è inserito.

Qualificazione infrastrutturale

5. Prossimità al centro urbano.
6. Accessibilità ai servizi pubblici.
7. Accessibilità al trasporto pubblico.
8. Presenza di servizi commerciali di base.

Qualificazione ambientale.

5. Salubrità della zona.
6. Contesto sociale.
7. Assenza di rumori.
8. Densità edilizia.

Le **caratteristiche posizionali intrinseche** rappresentano il modo in cui l'immobile si rapporta con l'ambiente circostante.

7. Panoramicità o visibilità
8. Orientamento.
9. Soleggiamento.
10. Luminosità.
11. Ventilazione.
12. Salubrità dei vani.

Nelle **caratteristiche tecnologiche** si valutano sia quelle del fabbricato che quelle dell'unità immobiliare.



7. Dimensioni.
8. Livello delle finiture.
9. Stato di conservazione.
10. Presenza di ascensore.
11. Dotazioni di servizi.
12. Impianti.

Le caratteristiche produttive riguardano:

3. Esenzioni fiscali.
4. Detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione.

In quest'analisi, l'immobile oggetto di stima presenta le seguenti caratteristiche:

Caratteristiche posizionali estrinseche **kpe : 15%**

Caratteristiche posizionali intrinseche **kpi : 20%**

Caratteristiche tecnologiche **ki : 10%**

Caratteristiche produttive **kp : 9%**

Dalla somma otteniamo un'incidenza percentuale del **54%**.

Il valore massimo di riferimento ottenuto nelle ricerche tra le fonti dirette e indirette è pari a 400 €/mq. Quindi possiamo determinare il terzo presumibile valore venale del:

MAGAZZINO A censito in catasto alla particella **224** sub **1**:

$$VMA_{(3)} = V_{max} * \Sigma K = 400 * 54\% = 216,00 \text{ €/mq} * 138 \text{ mq} = \mathbf{29.808}$$

MAGAZZINO B censito in catasto alla particella **224** sub **2**:

$$VMB_{(3)} = V_{max} * \Sigma K = 400 * 54\% = 216,00 \text{ €/mq} * 249 \text{ mq} = \mathbf{53.784 \text{ €}}$$

MAGAZZINO C censito in catasto alla particella **224** sub **3**:

$$VMC_{(3)} = V_{max} * \Sigma K = 400 * 54\% = 216,00 \text{ €/mq} * 231 \text{ mq} = \mathbf{49.896 \text{ €}}$$

11.4 – Valore più probabile degli immobili destinati a magazzino

Infine, assumeremo come più probabile valore venale, attribuibile ai magazzini, la media aritmetica dei risultati derivati dalle fonti dirette e indirette:

$$V_{(i)} = [(V_{(1)} + V_{(2)} + V_{(3)}) / 3] =$$

$$\text{MAGAZZINO A } V_{MA} = [(41.400,00 + 18.871 + 29.808) / 3] = \mathbf{30.026,00 \text{ €}}$$

$$\text{MAGAZZINO B } V_{MB} = [(62.250,00 + 34.595 + 53.784) / 3] = \mathbf{50.209,66 \text{ €}}$$

$$\text{MAGAZZINO C } V_{MC} = [(57.750,00 + 27.331 + 49.896) / 3] = \mathbf{44.992,33 \text{ €}}$$

11.5 – Valore dei costi dell'abbattimento dell'opera

Saranno adesso calcolati i costi connessi all'abbattimento dell'opera e detratti al fine di determinarne comunque un valore di stima.



Il calcolo viene eseguito secondo il Prezzario unico regionale per i lavori pubblici della regione Sicilia 2018, Voce **1.3.2.**

- per ogni mc vuoto per pieno € 11,87

La misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione, intesa fino all'estradosso della fondazione.

DEMOLIZIONE MAGAZZINO A $V_{DMA} = (11,60 \times 12,30 \times 4) = 570 \text{ mc} \times 11,87 \text{ €} = 6.774 \text{ €}$

DEMOLIZIONE MAGAZZINO B $V_{DMB} = (12,25 \times 20,00 \times 5) = 1.225 \text{ mc} \times 11,87 \text{ €} = 14.540 \text{ €}$

DEMOLIZIONE MAGAZZINO C $V_{DMC} = (9,30 \times 25,30 \times 4,90) = 1.152 \text{ mc} \times 11,87 \text{ €} = 13.685 \text{ €}$

11.6 – Valore dell'immobile oggetto di stima

Infine, assumeremo come più probabile valore venale, attribuibile ai magazzini costituenti oggetto di stima, la media aritmetica dei risultati derivati dalle fonti dirette e indirette.

Il valore del bene, simile ad uno regolarmente edificato, verrà decurtato del costo dell'abbattimento in funzione della sua insanabilità con la seguente formula:

VALORE IMMOBILE = $V_{(i)}$ = Valore dell'immobile – Costo di abbattimento

Il valore dell'immobile a destinazione magazzino ubicato al piano terra censito al catasto sul foglio di mappa **21** particella **224** sub **1**:

MAGAZZINO A $V_{MA} = \text{€} (30.026,00 - 6.774) = 23.252,00 \text{ €}$ Arrotondato in **23.250,00 €**

Il valore dell'immobile a destinazione magazzino ubicato al piano terra censito al catasto sul foglio di mappa **21** particella **224** sub **2**:

MAGAZZINO B $V_{MB} = \text{€} (50.209,66 - 14.540) = 35.669,66 \text{ €}$ Arrotondato in **35.670,00 €**

Il valore dell'immobile a destinazione magazzino ubicato al piano terra censito al catasto sul foglio di mappa **21** particella **224** sub **3**:

MAGAZZINO C $V_{MC} = \text{€} (44.992,33 - 13.685) = 31.307,33 \text{ €}$ Arrotondato in **31.307,00 €**



12. Conclusioni

La sottoscritta, infine, riporta in modo sintetico le informazioni essenziali relative all'immobile situato nel Comune di Menfi, contrada Feudotto.

Trattasi di un blocco immobiliare costituito da più elementi destinati sia a magazzino, sia ad abitazione così definiti:

- MAGAZZINO A (foglio di mappa 21, particella **224** sub **1** (cat. **C/2**);
- MAGAZZINO B (foglio di mappa 21, particella **224** sub **2** (cat. **C/2**);
- MAGAZZINO C (foglio di mappa 21, particella **224** sub **3** (cat. **C/2**);
- ABITAZIONE PIANO TERRA (foglio di mappa 21, particella **224** sub **4** (cat. **A/3**);
- ABITAZIONE PIANO PRIMO (foglio di mappa 21, particella **224** sub **5** (cat. **A/3**).

A causa della mancanza della documentazione che ne attesti la regolarizzazione urbanistica, è stata presentata agli uffici competenti del Comune di Menfi una richiesta di conformità dell'immobile per il quale è stato risposto che l'immobile nelle condizioni in cui si trova non risulta sanabile. Si è ritenuto di adottare come procedura più corretta per la stima dell'immobile abusivo i seguenti criteri:

- il calcolo del valore dell'area di sedime;
- il calcolo del costo di abbattimento dell'opera da decurtare al valore del bene se questo fosse stato regolarmente edificato.

Il più probabile valore **dell'area di sedime**:

$$V_{\text{area sedime}} = 573,00 \text{ €}$$

Il più probabile valore **del costo dell'abbattimento** per ogni singolo immobile è il seguente:

$$\text{MAGAZZINO A } VD_{MA} = 6.774 \text{ €}$$

$$\text{MAGAZZINO B } VD_{MB} = 14.540 \text{ €}$$

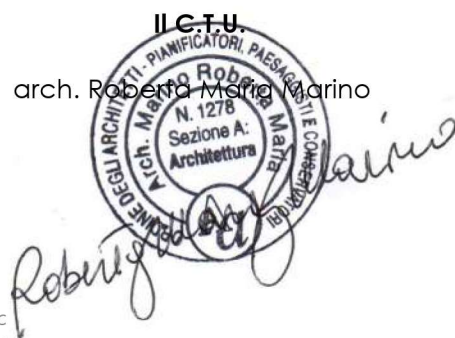
$$\text{MAGAZZINO C } VD_{MC} = 13.685 \text{ €}$$

$$\text{ABITAZIONE PIANO TERRA } VD_{APT} = 3.315 \text{ €}$$

$$\text{ABITAZIONE PIANO PRIMO } VD_{APP} = 3.019 \text{ €}$$

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

IL C.T.U.
arch. Roberto Maria Marino



Architetto Roberta Maria Marino
Cell. 371 3498459 – pec: arch.rmarino@arubapec.it



13. Elenco degli allegati alla relazione

Elenco degli allegati:

1. Avvisi di ricevimento delle raccomandate per l'inizio delle operazioni peritali;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Certificato di destinazione urbanistica;
4. Visure catastali;
5. Nota prot. n. 19939 del 06/09/2018 del Comune di Menfi;
6. Nota prot. n. 20050 del 10/09/2018 del Comune di Menfi;
7. Trascrizioni e Iscrizioni dalle ispezioni ipotecarie.



N. Raccomandata

14968664702-0

**Posteitaliane**

EP1816/EP1825 - Mod. 22 R - MOD. 040008 (ex.81508) - St. [1] Ed. 09

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

N. Raccomandata

14968664701-9

**Posteitaliane**

EP1816/EP1825 - Mod. 22 R - MOD. 040008 (ex.81508) - St. [1] Ed. 09

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Fraz. 29068 Sez. 04 Operaz. 75
Causale: R 16/04/2018 09:48
Peso gr.: 8 Tariffa € 5.95 Affr. € 5.95
Serv. Agg.: AR

Bollo
(accettazione manuale)

TASSE

Fraz. 29068 Sez. 04 Operaz. 76
Causale: R 16/04/2018 09:49
Peso gr.: 8 Tariffa € 5.95 Affr. € 5.95
Serv. Agg.: AR

Bollo
(accettazione manuale)

TASSE



Avviso di ricevimento

compilazione a cura del mittente

☐ Raccomandata	☐ Pacco
☐ Assicurata	Euro _____

149686647019
Numero

- ☐ Consegna effettuata ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 30 del 28/2/1997
- Invii multipli a un unico destinatario
 - Sottoscrizione rifiutata

Avviso di ricevimento

compilazione a cura del mittente

☐ Raccomandata	☐ Pacco
☐ Assicurata	Euro _____

149686647020
Numero

16/04/2018 09:49

Dall'ufficio di

Fraz. 29068 Sez. 04 SCIACCA 2



VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 27 del mese di aprile dell'anno 2018 alle ore 11:00 io sottoscritto architetto Roberto Marcus iscritto all'albo degli Architetti di Agrigento, nominato C.T.U. nelle cause iscritte al R. ES. n. 120/2016 del Tribunale di Sciacca, mi sono recato in cantiere Feudotto nel comune di Mengi per dare inizio alle operazioni peritali.

Sul posto sono convenuti oltre al C.T.U. il signor [REDACTED]

È stata presa visione dei luoghi.

Ritornando di velutone gli elementi raccolti in separate scale, avendo portato a termine il sopralluogo chiudo le operazioni sottoscrivendo il presente verbale.

[REDACTED]



Protocollo n. 6656 del 21 MAR. 2018**COMUNE di MENFI***Libero Consorzio Comunale di Agrigento***UFFICIO TECNICO SETTORE VI- URBANISTICA.***(Ufficio Sportello Catastale e Destinazione Urbanistica)*Lì, 21 MAR. 2018**OGGETTO : CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA***(ex art.18 Legge 47/85,n.47, art. 2 L. R. 17/94, art. 30 del D. P. R. 06 giugno 2001, n.380 e art.19 L. R. 5/2011)*

Vista l'istanza assunta al prot. n. **5490** del **07-03-2018**, con relativa documentazione allegata, da parte dell'Arch. **Roberta Maria Marino** nata a **Sciacca** il **01-05-1978** e domiciliata a **Sciacca** in via **Carlo Marx** n. **7**, nella qualità di **C.T.U. Tribunale di Sciacca**, tendente ad ottenere la certificazione di destinazione urbanistica ai sensi e per gli effetti dell'*ex art.18 Legge 47/85,n.47, oggi art. 30 del D. P. R. 06 giugno 2001, n.380* relativamente al fabbricato sito in località "**Feudotto**", catastalmente al **foglio n.21, p.lla n.224 sub 1-2-3-4 e 5**;

Visti gli atti d'ufficio;

Visto il Decreto Assessoriale n° **34/DRU** del **17-01-2001** di approvazione del piano regolatore generale (**P.R.G.**), delle Prescrizioni Esecutive (**P.E.**) e del Regolamento Edilizio Comunale;

Visto il Decreto Assessoriale n° **194/DRU** del **28-02-2007** di approvazione delle modifiche alle norme tecniche di attuazione ed al regolamento edilizio del piano regolatore generale (**P.R.G.**) e delle Prescrizioni Esecutive (**P.E.**);

Visti gli elaborati allegati al vigente P.R.G. che non comprende tavole relative alla sovrapposizione puntuale (discendente da operazioni strumentali) delle risultanze catastali rispetto alle previsioni urbanistiche e considerato, tuttavia, che occorre comunque provvedere alla suddetta sovrapposizione, si rileva che tale operazione viene effettuata in modo cartaceo con relative approssimazioni;

Constatato che in data 10/02/2014 al n° 75 dell'Albo Pretorio di questo Comune, su richiesta della Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali di Agrigento, è stata pubblicata copia del Decreto n° 7 del 29/07/2013 dell'Assessorato Regionale dei beni Culturali e dell'Identità Siciliana, inoltre copia del Verbale della seduta del 16/05/2013 della Speciale Commissione – Osservatorio per la Qualità del Paesaggio, relativamente all'adozione del Piano Paesaggistico;

*Comune di Menfi – Via Mazzini Tel. 0925 70111 – Ufficio Sportello Catastale e Destinazione Urbanistica –Tel. 0925 70308
fax 0925 70218 P. IVA 0023320846 – www.comune.menfi.ag.it – email: urbanistica2@comune.menfi.ag.it
pec: protocollo@pec.comune.menfi.ag.it*



Accertato che non sussistono ipotesi di conflitto di interesse ai sensi della normativa vigente tra i destinatari dell'atto in oggetto con i responsabili del procedimento e il soggetto competente all'adozione del presente.

Dato atto dell'osservanza delle misure di prevenzione dettate dal punto 52 della tavola n. 4 allegata alla delibera di C.C. n. 141 del 09-07-2014, relativa al piano triennale prevenzione della corruzione;

SI CERTIFICA

Che il fabbricato di cui allo stralcio planimetrico allegato alla medesima richiesta, sito in località **"Feudotto"** agro di **Menfi** distinto in catasto al **Foglio di mappa n.21** con la **p.lla n. 224** sub **1-2-3-4 e 5**, ricade nell'ambito della **zona "E1" agricolo-produttiva**, del vigente P.R.G.;

la prescrizione urbanistica di cui alle N.T.A. relative alla suddetta destinazione è la seguente;

ART. 60 ZONA AGRICOLO-PRODUTTIVA (E1)

Caratteri generali

Nelle tavole di cui all'art. 5, lettera c) è individuata la zona agricolo-produttiva. Tale zona comprende le parti del territorio destinate ad attività agricole e all'allevamento.

Destinazioni d'uso

a) uso residenziale in genere e per edilizia rurale

b) usi di servizio alle attività dell'azienda agricola quali:

- depositi e magazzini
- fienili
- silos
- serre fisse e mobili
- rimesse per macchine ed attrezzi
- serbatoi, vasche di irrigazione, pozzi, etc
- ricoveri per animali domestici e di cortile
- depositi ed ambienti per lavorazione, la prima trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici

c) stalle per l'allevamento aziendale e/o interaziendale

d) usi di carattere industriale o di servizio connessi con la produzione agricola quali ad esempio:

- mulini e frantoi
- caseifici
- fabbricati per ricovero, manutenzione, esercizio macchine agricole conto terzi
- cliniche veterinarie e servizi allevamenti zootecnici

e) servizi pubblici e privati e piccoli esercizi commerciali per la vendita di prodotti agricoli

f) usi connessi allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali locali quali:

- lavorazione pietre da taglio
- lavorazione di materiali lapidei per la produzione di inerti
- lavorazione prodotti in argilla

Modalità di attuazione degli interventi

Gli interventi nella zona agricola si attuano attraverso i seguenti strumenti:

- comunicazione al Sindaco dell'inizio dei lavori per la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria salvo diverse prescrizioni di legge

Comune di Menfi – Via Mazzini Tel. 0925 70111 – Ufficio Sportello Catastale e Destinazione Urbanistica – Tel. 0925 70308
fax 0925 70218 P. IVA 0023320846 – www.comune.menfi.ag.it – email: urbanistica2@comune.menfi.ag.it
pec: protocollo@pec.comune.menfi.ag.it



- concessione gratuita, a norma dell'art. 9 della L. 28 gennaio 1977 n. 10, quando il richiedente ha la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975 n. 153 oppure è nelle condizioni previste dall'art. 13 della stessa legge
- concessione onerosa in tutti gli altri casi

Parametri urbanistici

Per gli usi di cui alla lettera a):

- l'indice di fabbricabilità fondiaria max è 0.03 mc/mq. Il volume ricostruito o quello complessivo tra esistente ed ampliamento non può eccedere la cubatura derivante da tale indice

- l'altezza massima degli edifici residenziali è fissata in 7.5 mt pari a due piani fuori terra
- gli edifici devono osservare dal confine di proprietà e dalle strade l'arretramento minimo di 10,00 mt.; tra i fabbricati i distacchi non devono essere inferiori a 20,00 mt.

Si applicano inoltre le norme di cui all'art. 23 della Legge Regionale 71/78 e successive modifiche ed integrazioni (agriturismo) e le norme di cui all'art. 12 della Legge Regionale 40/95 che prevedono la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei limiti della cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali.

Per gli usi di cui alle lettere b), c), d), f):

- la fabbricabilità per tali usi è normata dall'art. 22 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni con un rapporto di copertura di 1/10 della superficie fondiaria
- distacchi tra fabbricati non inferiore a ml. 20
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati da D.P.R. n° 495/92
- parcheggi in misura non inferiore ad 1/5 dell'area interessata

Per gli usi di cui alla lettera e) è consentita esclusivamente l'edificazione di chioschi di non più di 20 mq. di superficie complessiva con un'altezza max non superiore a ml. 3.00.

Secondo l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380-Testo unico-(ex art. 18 L. 47/85, n. 47 comma 3), il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Nel presente certificato non viene riportata la vincolistica derivante dalle leggi nazionali e/o regionali, poiché tale certificato va richiesto esplicitamente.

Si rilascia la presente certificazione a richiesta della ditta interessata, per gli usi consentiti dalla legge.

Il presente certificato può essere prodotto esclusivamente ai fini dell'ex art.18 Legge 47/85,n.47, oggi art. 30 del D. P. R. 06 giugno 2001, n.380.

Il Responsabile del Servizio
(Geom. Saverio Campo)

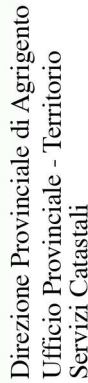


Il Capo Settore U.T.C. VI
(Geom. Filippo Bascemi)




Comune di Menfi – Via Mazzini Tel. 0925 70111 – Ufficio Sportello Catastale e Destinazione Urbanistica – Tel. 0925 70308
fax 0925 70218 P. IVA 0023320846 – www.comune.menfi.ag.it – email: urbanistica2@comune.menfi.ag.it
pec: protocollo@pec.comune.menfi.ag.it





Data: 14/09/2018 - Ora: 11.33.00 Fine
Visura n.: T105363 Pag: 1

Unità immobiliare

Indirizzo CONTRADA FEUDOTTO n. SN piano: T;

INTESTATI

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Agrigento
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/04/2018

Data: 05/04/2018 - Ora: 10.18.09 Segue

Visura n.: T84403 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MENFI (Codice: F126)		
	Provincia di AGRIGENTO		
Catasto Fabbricati	Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 2		

INTERSTATI

1											(1) Proprietà per 500/1000
2											(1) Proprietà per 500/1000

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 21	Particella 224	Sub 2	Zona Cens. 2	Micro Zona 2	Categoria C/2	Classe 2	Consistenza 220 m²	Superficie Catastale Totale: 249 m²	
1											Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo											
Annotazioni											
CONTRADA FEUDOTTO n. SN piano: T; Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/05/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		21	224	2	2		C/2	2	220 m²		Euro 329,50	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2008 protocollo n. AG0140243 in atti dal 08/05/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7581.1/2008)
Indirizzo , CONTRADA FEUDOTTO n. SN piano: T;												
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/01/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale	
1		21	224	2	2		C/2	2	220 m²		Euro 329,50
COSTITUZIONE del 28/01/2008 protocollo n. AG0025151 in atti dal 28/01/2008 COSTITUZIONE (n. 219.1/2008)											
Indirizzo					CONTRADA FEUDOTTO n. SN piano: T;						

Firmato Da: MARINO ROBERTA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21c3b36b5f9cab867df9b24b84869b28



Direzione Provinciale di Agrigento
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/09/2018

Data: 14/09/2018 - Ora: 11.33.35 Fine
Visura n.: T105750 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MENFI (Codice: F126)		
	Provincia di AGRIGENTO		
Catasto Fabbricati	Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 3		

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita	
1		21	224	3	2		C/2	1	210 m²	Totale: 231 m²	Euro 260,30	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo				CONTRADA FEUDOTTO n. SN piano: T;									
Notifica				effettuata con prot. n. AG0159321/2008 del 26/05/08									
Annotazioni				classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)									

1											
1											
2											
DATI											

Unità immobiliare n. 1 - Immobile Catastale - Euro 0,50

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Firmato Da: MARINO ROBERTA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21c3b36b5f9cab867df9b24b84869b28



Direzione Provinciale di Agrigento
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/09/2018

Data: 14/09/2018 - Ora: 11.33.57 Fine
Visura n.: T105978 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MENFI (Codice: F126) Provincia di AGRIGENTO Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4			
Catasto Fabbricati				

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita	
1		21	224	4	2			A/3	5	2,5 vani		Euro 116,20	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2008 protocollo n. AG0140243 in atti dal 08/05/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7581.1/2008)

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Indirizzo: [REDACTED] Catasto: [REDACTED] Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 4

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Firmato Da: MARINO ROBERTA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21c3b36b5f9cab867df9b24b84869b28



Direzione Provinciale di Agrigento
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/09/2018

Data: 20/09/2018 - Ora: 15.41.16 Fine
Visura n.: T239429 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MENFI (Codice: F126) Provincia di AGRIGENTO Foglio: 21 Particella: 224 Sub.: 5		
Catasto Fabbricati			

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		21	224	5	2		A/3	5	4 vani	Totale: 107 m² Totale escluse aree scoperte**: 105 m²	Euro 185,92	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	CONTRADA FEUDOTTO n. SN piano: 1;											
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

IN												
D												
U												
Vi												



COMUNE di MENFI

Libero Consorzio Comunale di Agrigento
UFFICIO TECNICO - SETTORE VI - URBANISTICA

All'Arch. Roberta M. Marino
via Carlo Marx n. 7
92019 SCIACCA (AG)
pec: arch.marino@archiworldpec.it

OGGETTO: Richiesta di consultazione e acquisizione documenti concernente l'immobile sito in località "Feudotto" identificato in catasto al foglio 21 particella 224 sub 1,2,3,4 e 5 di proprietà dei gen[redacted]

In riscontro alla nota prot. n.5490 del 07/03/2018 concernente l'oggetto si rappresenta che a seguito dall'accertamento tecnico - amministrativo relativo al fabbricato sito in località "Feudotto" identificato in catasto al foglio 21 particella 224 sub 1,2,3,4 e 5 di proprietà dei gen[redacted]

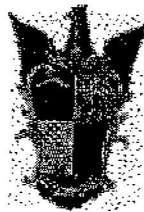
si come identificata nell'istanza, agli atti delle procedure in corso, si intende ad ottenere concessioni e/o autorizzazioni rilasciate.

Menfi, lì 04/09/2018



Il Capo Settore U.T.C. VI
(Geom. Filippo Buscemi)





COMUNE di MENFI

Libero Consorzio Comunale di Agrigento

Ufficio Tecnico VI - Urbanistica (Servizio Edilizia Privata)

Arch. Roberta Maria Marino
Via Carlo Max n. 7
92019 SCIACCA (AG)

Oggetto: Richiesta di sanabilità dell'immobile sito in c/da Feudotto, riportato in catasto al foglio 22 p.la 224 sub.1-2-3-4 e 5.

In riscontro alla richiesta n° 15786 del 10/07/2018, concernente l'oggetto, si fa presente che l'immobile non risulta conforme alle norme tecniche del P.R.G., pertanto non è possibile la sanatoria edilizia.

Il Responsabile del Servizio
Edilizia Privata
F.to (Geom Salvatore Caracci)



Il Capo Settore U.T.C.VI
F.to (Geom. Filippo Buscemi)

Ispezione telematica

Motivazione ctu	n. T 81530 del 10/09/2018
	Inizio ispezione 10/09/2018 11:00:13
Richiedente MRNRRT per conto di MRNRRT78E41I533M	Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n.	7855		
Registro particolare n.	5547	Presentazione n. 104	del 25/03/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO AMMINISTRATIVO		
Data	29/01/2008	Numero di repertorio	33/175/8
Pubblico ufficiale	UFFICIO DEL REGISTRO SCIACCA (AG)	Codice fiscale	-

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO PER CAUSA DI MORTE		
Descrizione	305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE		
Voltura catastale automatica	NO		
Atto mortis causa	Data di morte 24/08/1992	Successione testamentaria	SI
	Rinunzia o morte di un chiamato		-

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali	-	Soggetti a favore	2	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	F126 - MENFI				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 21	Particella	224	Subalterno	1
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	-		
Indirizzo	C.DA FEUDOTTO S.N. P.T.			N. civico	-
Immobile n. 2					
Comune	F126 - MENFI				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 21	Particella	224	Subalterno	2
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	-		



Ispezione telematica

Motivazione ctu

n. T 81530 del 10/09/2018

Inizio ispezione 10/09/2018 11:00:13

Richiedente MRNRRT per conto di
MRNRRT78E41I533M

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7855

Registro particolare n. 5547

Presentazione n. 104 del 25/03/2008

Indirizzo	C.DA FEUDOTTO	N. civico	-
Immobile n. 3			
Comune	F126 - MENFI		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 21	Particella	224
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	-
Indirizzo	C.DA FEUDOTTO S.N.	N. civico	-
Immobile n. 4			
Comune	F126 - MENFI		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 21	Particella	224
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	-
Indirizzo	C.DA FEUDOTTO SN	N. civico	-
Immobile n. 5			
Comune	F126 - MENFI		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 21	Particella	224
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	-
Indirizzo	C.DA FEUDOTTO S.N.	N. civico	-

Sezione C - Soggetti

A favore

Sogge

Co

N

Nota di trascrizione di cui alla negoziazione n. 1 Per la quota di 100/200



Ispezione telematica

Motivazione ctu

n. T 81530 del 10/09/2018

Inizio ispezione 10/09/2018 11:00:13

Richiedente MRNRRT per conto di
MRNRRT78E41I533M

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7855

Registro particolare n. 5547

Presentazione n. 104 del 25/03/2008

Per la quota di 100/100

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

RAPPORTI DI PARENTELA SOGGETTI A FAVORE: NN.1-2-3-4 FIGLI E N.5 CONIUGE LA PRESENTE
SUCCESSIONE INTENDE INTERGRARE LA N.123 VOL.139 DEL 1993



Ispezione telematica

Motivazione ctu

n. T 81530 del 10/09/2018

Inizio ispezione 10/09/2018 11:00:13

Richiedente MRNRRT per conto di
MRNRRT78E41I533M

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 433

Registro particolare n. 47

Presentazione n. 46 del 11/01/2010

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 30/12/2009

Notaio PALERMO FILIPPO

Sede MENFI (AG)

Numero di repertorio 17325/8854

Codice fiscale PLR FPP 64L26 F126 D

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 220.000,00

Tasso interesse annuo 4%

Tasso interesse semestrale -

Interessi -

Spese -

Totale € 440.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F126 - MENFI (AG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 21

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI

Particella 224

Consistenza

Subalterno 1

120 metri quadri

Indirizzo CONTRADA FEUDOTTO

N. civico S.N.

Piano T

Immobile n. 2

Comune F126 - MENFI (AG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 21

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI

Particella 224

Consistenza

Subalterno 2

220 metri quadri

DEPOSITO



Ispezione telematica

Motivazione ctu

n. T 81530 del 10/09/2018

Inizio ispezione 10/09/2018 11:00:13

Richiedente MRNRRT per conto di
MRNRRT78E41I533M

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 433

Registro particolare n. 47

Presentazione n. 46 del 11/01/2010

Indirizzo	CONTRADA FEUDOTTO	N. civico	S.N.
Piano	T		
Immobile n.	3		
Comune	F126 - MENFI (AG)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 21	Particella	224
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	Subalterno 3 210 metri quadri
Indirizzo	CONTRADA FEUDOTTO	N. civico	S.N.
Piano	T		
Immobile n.	4		
Comune	F126 - MENFI (AG)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 21	Particella	224
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	Subalterno 4 2,5 vani
Indirizzo	CONTRADA FEUDOTTO	N. civico	S.N.
Piano	T		
Immobile n.	5		
Comune	F126 - MENFI (AG)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 21	Particella	224
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	Subalterno 5 4 vani
Indirizzo	CONTRADA FEUDOTTO	N. civico	S.N.
Piano	1		

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAMBUCA DI SICILIA
(SAMBUCA DI SICILIA-AGRIGENTO) SOCIETA' COOPERATIVA
Sede SAMBUCA DI SICILIA (AG)
Codice fiscale 00099220840 Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Ispezione telematica

Motivazione ctu

n. T 81530 del 10/09/2018

Inizio ispezione 10/09/2018 11:00:13

Richiedente MRNRRT per conto di
MRNRRT78E41I533M

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 433

Registro particolare n. 47

Presentazione n. 46 del 11/01/2010

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Terzo datore SI

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

Per la quota di 1/2

Debitori non datori di ipoteca

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA "BANCA" COME SOPRA RAPPRESENTATA CONCEDE A TITOLO DI MUTUO ALLA PARTE MUTUATARIA SOCIETA' "CA.C.F. S.N.C. DI CAMPO GIOVANNI E FILIPPO" CHE COME SOPRA RAPPRESENTATA, ACCETTA, LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO DUECENTOVENTIMILA (EURO 220.000,00). L'IMPORTO DEL MUTUO, AL NETTO DELLE IMPOSTE SOSTITUTIVE STABILITE DAL D.P.R. 29/09/1973 N. 601 E DI UNA COMMISSIONE UNA TANTUM PER SPESE ISTRUTTORIE IN FAVORE DELLA BANCA E PARI ALLO ZERO VIRGOLA VENTICINQUE PER CENTO DEL CAPITALE MUTUATO, VIENE CONTESTUALMENTE EROGATO DALLA BANCA ALLA PARTE MUTUATARIA LA QUALE CON LA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO NE' DA QUIETANZA. LA PARTE MUTUATARIA COSTITUISCE, CON SEPARATO ATTO, IN PEGNO LA SOMMA DI EURO DUECENTOVENTIMILA (EURO 220.000,00) A GARANZIA DEL PERFEZIONAMENTO DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA SUI BENI IMMOBILI COSTITUITI IN GARANZIA E DELLA INESISTENZA DI QUALSIASI GRAVAME E VINCOLO COMUNQUE PREGIUDIZIEVOLE PER L'IPOTECA STESSA. SULLA SOMMA DI DENARO MUTUATA LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE ALLA BANCA MUTUANTE L'INTERESSE IN RAGIONE DI UN TASSO ANNUO INDICIZZATO AL SEGUENTE PARAMETRO: TASSO UFFICIALE DI RIFERIMENTO MAGGIORATO DI TRE PUNTI. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA INOLTRE A CORRISPONDERE ALLA BANCA SU TUTTE LE SOMME NON PAGATE ALLE RISPETTIVE SCADENZE, A DECORRERE DAL GIORNO DELLA SCADENZA E FINO A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO, L'INTERESSE DI MORA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE CORRENTE, COME SOPRA DETERMINATO, AUMENTATO DI DUE PUNTI PERCENTUALI. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA TABELLA DALLA QUALE RISULTANO LE TARIFFE RELATIVE AGLI ONERI E CONDIZIONI DI NATURA ECONOMICA DELLA PARTE MUTUATARIA IN DIPENDENZA DEL PRESENTE ATTO, SOTTOSCRITTA DALLE PARTI E DA ME NOTAIO VIENE ALLEGATA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "B" PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. LA PARTE MUTUATARIA ACCORDA SPECIFICAMENTE ALLA BANCA LA FACOLTA' DI MODIFICARE IL TASSO DI INTERESSE COSI'



Ispezione telematica

Motivazione ctu

n. T 81530 del 10/09/2018

Inizio ispezione 10/09/2018 11:00:13

Richiedente MRNRRT per conto di
MRNRRT78E41I533M

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 433

Registro particolare n. 47

Presentazione n. 46 del 11/01/2010

COME OGNI ALTRO PREZZO E CONDIZIONE ECONOMICA CHE REGOLANO IL PRESENTE MUTUO, RISPETTANDO, IN CASO DI VARIAZIONE IN SENSO SFAVOREVOLE AL CLIENTE, LE DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA TRASPARENZA BANCARIA. ENTRO QUINDICI GIORNI DALLA COMUNICAZIONE DI DETTE MODIFICHE LA PARTE MUTUATARIA AVRA' DIRITTO DI RECEDERE DAL CONTRATTO A TERMINI DI LEGGE. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA PER SE' E PER I SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO A RESTITUIRE ALLA BANCA MUTUANTE LA SOMMA RICEVUTA NEL TERMINE DI QUINDICI (15) ANNI MEDIANTE IL PAGAMENTO DI NUMERO CENTOOTTANTA (180) RATE MENSILI COSTANTI POSTICIPATE DELL'IMPORTO ATTUALMENTE DI EURO MILLESEICENTOVENTISETTE E CENTESIMI TRENTADUE (EURO 1.627,32) CIASCUNA, TUTTE COMPRENSIVE DI QUOTA CAPITALE E QUOTA INTERESSI, CALCOLATI QUESTI ULTIMI AL TASSO FISSATO A NORMA DELL'ART.1, ATTUALMENTE DEL 4,00% IN RAGIONE D'ANNO; QUALI RATE LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA, PER SE E SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, DI CORRISPONDERE ALLA MUTUANTE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAMBUCA DI SICILIA SOCIETA' COOPERATIVA IL GIORNO TRENTA DI OGNI MESE PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO, COMINCIANDO A FARE IL PRIMO VERSAMENTO IL TRENTA GENNAIO 2010 E COSI' DI SEGUITO DI MESE IN MESE FINO ALLA SCADENZA DELL'ULTIMA RATA, E CIOE' FINO AL 30 DICEMBRE 2024, SENZA BISOGNO DI PARTICOLARE RICHIESTA, DOVENDO LA PARTE MUTUATARIA STESSA INTENDERSI COSTITUITA IN MORA, A TUTTI GLI EFFETTI, PER IL SOLO FATTO DELLA SCADENZA DEL TERMINE CONVENUTO PER CIASCUN PAGAMENTO. LA PARTE MUTUATARIA RICONOSCE E ACCETTA ESPRESSAMENTE LA PATTUIZIONE DI CHE TRATTASI E SI OBBLIGA DI ADDIVENIRE A TUTTO QUANTO CONSEGUENZIALMENTE NECESSARIO IVI COMPRESA OVE OCCORRA LA STIPULAZIONE DI ATTI INTEGRATIVI. LA PARTE MUTUATARIA PUO' ESTINGUERE ANTICIPATAMENTE IL MUTUO PREVIO VERSAMENTO DELL'INTERO DEBITO RESIDUO IN LINEA CAPITALE, DELLE RATE SCADUTE E DEGLI EVENTUALI INTERESSI DI MORA DOVUTI, DEGLI INTERESSI MATURATI SINO AL GIORNO DELLA ESTINZIONE DI UNA COMMISSIONE OMNICOMPRENSIVA PARI ALLO ZERO PER CENTO CALCOLATA SUL CAPITALE ANTICIPATAMENTE CORRISPOSTO. IN NESSUN CASO E' AMMESSA L'ESTINZIONE ANTICIPATA DAL PRESENTE MUTUO PRIMA CHE SIANO DECORSI DICIOOTTO MESI E UN GIORNO DALLA DATA DI EROGAZIONE DELLO STESSO.



Ispezione telematica

Motivazione ctu

n. T 81530 del 10/09/2018

Inizio ispezione 10/09/2018 11:00:13

Richiedente MRNRRT per conto di
MRNRRT78E41I533M

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 21792

Registro particolare n. 19010

Presentazione n. 1 del 23/12/2016

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 23/11/2016

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Sede SCIACCA (AG)

Numero di repertorio 983

Codice fiscale 83003950843

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente AVV. VINCENZO VENEZIA
Indirizzo VIA OVIDIO N. 14 - 92019 SCIACCA (AG)**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F126 - MENFI (AG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 21

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI
DEPOSITO

Indirizzo CONTRADA FEUDOTTO

Piano T

Particella 224

Consistenza

Subalterno 1

120 metri quadri

N. civico -

Immobile n. 2

Comune F126 - MENFI (AG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 21

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI

Particella 224

Subalterno 2



Ispezione telematica

Motivazione ctu

n. T 81530 del 10/09/2018

Inizio ispezione 10/09/2018 11:00:13

Richiedente MRNRRT per conto di
MRNRRT78E41I533M

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 21792

Registro particolare n. 19010

Presentazione n. 1

del 23/12/2016

Indirizzo	DEPOSITO	Consistenza	220 metri quadri
Piano	CONTRADA FEUDOTTO		N. civico -
Immobile n. 3			
Comune	F126 - MENFI (AG)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 21	Particella 224	Subalterno 3
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	210 metri quadri
Indirizzo	CONTRADA FEUDOTTO		N. civico -
Piano	T		
Immobile n. 4			
Comune	F126 - MENFI (AG)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 21	Particella 224	Subalterno 4
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza 2,5 vani	
Indirizzo	CONTRADA FEUDOTTO		N. civico -
Piano	T		
Immobile n. 5			
Comune	F126 - MENFI (AG)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 21	Particella 224	Subalterno 5
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza 4 vani	
Indirizzo	CONTRADA FEUDOTTO		N. civico -
Piano	1		

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

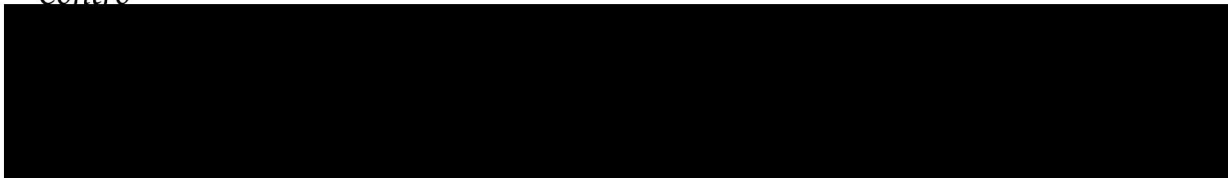
Denominazione o ragione sociale BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAMBUCA DI SICILIA

Sede SAMBUCA DI SICILIA (AG)

Codice fiscale 00099220840

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Ispezione telematica

Motivazione ctu

n. T 81530 del 10/09/2018

Inizio ispezione 10/09/2018 11:00:13

Richiedente MRNRRT per conto di
MRNRRT78E41I533M

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 21792

Registro particolare n. 19010

Presentazione n. 1 del 23/12/2016

Relativamente all'unità immobiliare n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI ESONERA IL CONSERVATORE PER I DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI A FAVORE E CONTRO E PER I DATI CATASTALI.



Ispezione telematica

Motivazione ctu

n. T 81530 del 10/09/2018

Inizio ispezione 10/09/2018 11:00:13

Richiedente MRNRRT per conto di
MRNRRT78E41I533M

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 15254

Registro particolare n. 12891

Presentazione n. 33 del 04/10/2017

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 30/12/2009

Notaio PALERMO FILIPPO

Sede MENFI (AG)

Numero di repertorio 17325

Codice fiscale PLR FPP 64L26 F126 D

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data di morte 24/08/1992 Successione testamentaria -
Rinunzia o morte di un chiamato -**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F126 - MENFI (AG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 21

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI
DEPOSITO

Particella 224

Consistenza -

Subalterno 1

Immobile n. 2

Comune F126 - MENFI (AG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 21

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI
DEPOSITO

Particella 224

Consistenza -

Subalterno 2



Ispezione telematica

Motivazione ctu

n. T 81530 del 10/09/2018

Inizio ispezione 10/09/2018 11:00:13

Richiedente MRNRRT per conto di
MRNRRT78E41I533M

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 15254

Registro particolare n. 12891

Presentazione n. 33 del 04/10/2017

Immobile n. 3

Comune	F126 - MENFI (AG)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 21	Particella	224	Subalterno 3
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	-	

Immobile n. 4

Comune	F126 - MENFI (AG)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 21	Particella	224	Subalterno 4
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	-	

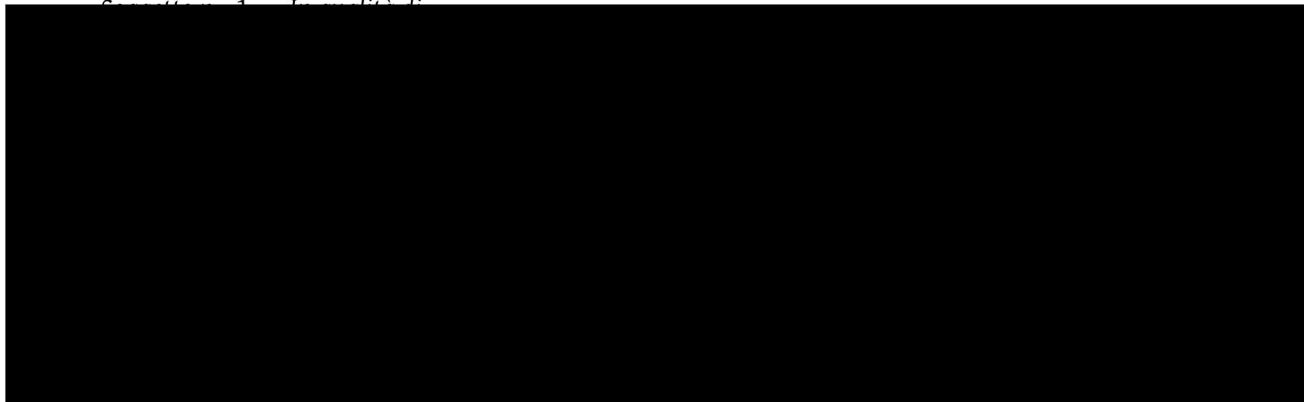
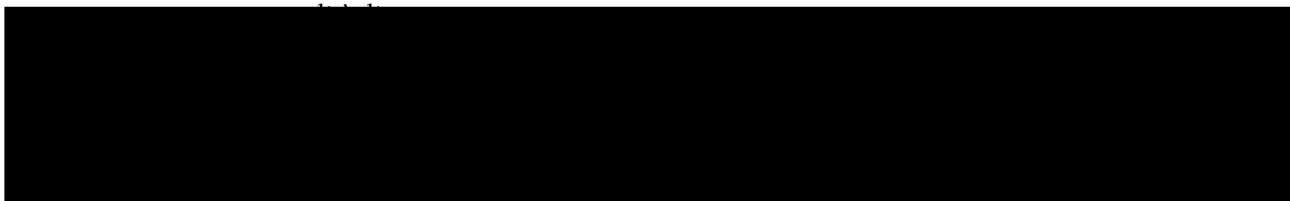
Immobile n. 5

Comune	F126 - MENFI (AG)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 21	Particella	224	Subalterno 5
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	-	

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetti 1 - Immobili di



Ispezione telematica

Motivazione ctu

n. T 81530 del 10/09/2018

Inizio ispezione 10/09/2018 11:00:13

Richiedente MRNRRT per conto di
MRNRRT78E41I533M

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 15254

Registro particolare n. 12891

Presentazione n. 33 del 04/10/2017

Sezione D - Ulteriori informazioni*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

SI ESONERA IL CONSERVATORE PER I DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI A FAVORE E CONTRO E PER I DATI CATASTALI.

