

Arch. Marco Santangelo

TRIBUNALE DI SCIACCA

RELAZIONE

Fallimento N°05/2022

Curatore: Dott. [REDACTED]

G.D: Dott. [REDACTED]

PREMESSO

La dottoressa ██████████, quale curatore del fallimento n.05/2022 del Tribunale di Sciacca, vista l'autorizzazione del 03.03.2023 G.D., ha incaricato lo scrivente di: *procedere alla ricognizione immobiliare in capo ai signori: "A e B e società"*

Per quanto sopra, preliminarmente, si sono eseguite le ispezioni Ipotecarie e catastali, presso le Agenzie delle Entrate – Uffici di Provinciali Pubblicità immobiliare e del Territorio di: Trapani e Palermo ed in capo ai soggetti superiormente indicati.

Dallo studio delle stesse si ha che la Società ha dato esito negativo, mentre per i soci "A" e B" è emerso un attivo immobiliare, di seguito descritto e valutato.

Dopo quanto sopra, lo scrivente ha eseguito i sopralluoghi sui cespiti appresi al fallimento.

In particolare ha eseguito i rilievi metrici e fotografici ed ha preso appunti di dettaglio e si sono eseguiti gli accertamenti urbanistici, presso gli uffici Tecnici competenti.

Sulla scorta di quanto sopra si è accertato quanto segue:

- a) l'appartamento sito in Santa Ninfa Scheda annotato al Fg.C97 particella LM sub **3 e quota** di ½ di garage di mq. 60 sito in Santa Ninfa Scheda annotato in catasto al Fg.C97 particella LM sub 2 e sub 3 si appartiene ad altra ditta per averlo acquistato con Decreto di Trasferimento del 25.01.209 rep. N.9, trascritto il 13.03.2019 ai nn.4913/3794. Detto Fabbricato è stato costruito con i fondi dello stato erogati in forza del sisma del 1968 a seguito della cessione degli immobili diruti. Gli stessi, annotati in catasto al fg. 24 p.lla 302/1 e p.lla 302/2. Dall'esame del superiore decreto di trasferimento si è accertato che sullo stesso si sarebbero dovuti indicare gli identificati catastali del nuovo fabbricato, invece che degli immobili ceduti al patrimonio dello stato e pertanto risultano erroneamente ancora in ditta ai falliti.
- b) Abitazione rurale sita in di Vita via G. Meli annotato al fg. Fg.2 p.lla 421;
- c) Abitazione rurale sita in via Fontana di Camporeale annotata al Fg.11 p.lla 1197 ;

Gli immobili indicati con le superiori lettere “b e c” non si appartengono a “B” in quanto gli stessi hanno usufruito dei benefici di cui alla L.178/76 e L.120/87 e pertanto è in istruttoria dai parte, l’acquisizione al rispettivo patrimonio comunale.

Vedasi certificato del comune di Camporeale del 17.06.2024 e certificato del comune di Vita del 15.07.2024

Si precisa inoltre che detti fondi ricevuti, sono stati utilizzati per la ricostruzione di un fabbricato sito in via Roma di Santa Ninfa, annotato in catasto al fg. 26 p.lla 2306. Quest’ultimo, oggi di proprietà di altra ditta, ad essa pervenuto con Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Marsala del 23.01.2017 rep. N. 54, trascritto il 07.01.2019 ai nn. 256/239

Avuto chiaro l’attivo immobiliare del fallimento di che trattasi, si sono formati n.7 lotti, come appresso descritti e valutati.

Fallito “A”

Lotto 1 terreno sito in Santa Ninfa c/da Coda di Volpe Fg. 11 p. 210-213

Trattasi di lotto di terreno esteso are 43.40 sito in c/da Coda di Volpe a Nord-Ovest del comune di Santa Ninfa. Per arrivare al terreno, si imbocca la SS.119 in direzione dell’autostrada, provenendo dal centro cittadina, ed arrivati alla rotonda si svolta a Dx e si percorrono m. 400 circa, quindi si svolta a Sx e si percorrono altri km.1,700 della strada comunale: Castelvetro - Palermo, quindi svolta a Sx e si percorrono altri m.150 circa e si svolta a Sx e si percorrono altri m.300 di strada sterrata. Strada che attraversa il terreno annotato in catasto alla particella 210.

Il lotto di terreno ha una forma planimetrica trapezoidale ed un andamento altimetrico decrescente, in direzione sud - nord.

Allo stato attuale risulta per $\frac{3}{4}$ incolto, ad eccezione della restante parte, ovvero la fascia

di terreno, quella che confina con il vallone Coda di Volpe che è una tara.





P.lla 213 e porzione della p,lla 210



rimanente porzione della p,lla 210

Valutazione

Per la valutazione del terreno si è assunti come parametri di riferimento i prezzi unitari forniti dalle Banche dati dell' Agenzia delle Entrate VAM e nel caso specifico quelli riferiti all'ultimo anno di pubblicazione, relativo alla regione agraria N.1 e nello specifico:

PASCOLO ARBORATO €/Ha 4.200,00

SEMINATIVO €/Ha 6.200,00

Quindi si ha:

SEMINATIVO €/Ha 6.200,00 x 0,434 x $\frac{3}{4}$ =	€ 2.018,10
PASCOLO €/Ha 4.200,00 x 0,434 x $\frac{1}{4}$ =	<u>€ 455,70</u>
Sommano	€ 2.473,80

Considerata la grave crisi di mercato si propone una riduzione del 10% circa e pertanto
 $€ 2.473,80 \times 0,90 = € 2.230,00$

Lotto 2 Quota indivisa di 1/3 fabbricato collabente sito a Santa Ninfa Fg. 37 p. 427/58

Trattasi di Unità Immobiliare. costituita da locale deposito al Piano Terra ed appartamento al P.1, siti in via Leonardo Da Vinci n.12 di Santa Ninfa, ovvero nella periferia Est della Città. Gli stessi, sviluppanti una superficie catastale complessiva di mq 124

Il fabbricato cui fa parte l'U.I di che trattasi, fa parte di un complesso di edilizia economica e popolare e pertanto, lo stesso potrà essere venduto solo dopo averne dato comunicazione al comune di santa Ninfa, il quale potrà esercitare il diritto di prelazione. Ciò in forza dell'atto di cv del 30.12.2003 rep 470 (pag. 6) registrato a Castelvetro il 14.01.2004 al n.47 e trascritto il 22.01.2004 ai nn. 1989/1618.

Il vano deposito si compone di un vano che ha una superficie commerciale di mq. 35,00 circa ed un'altezza utile di ml. 2.65. le rifiniture sono costituite da pavimento, pareti e soffitto intonacati. Impianto elettrico è con fili volanti. L'accesso al locale avviene attraverso un portone in ferro scorrevole di colore rosso, dotato di porta.

L'appartamento si compone di ingresso-soggiorno, n.2 camere da letto, cucina, wc, bagno ripostiglio, disimpegno e n.2 verande. Per una superficie commerciale di mq. 89,00

Lo stesso risulta rifinito con pavimento in ceramica, L'appartamento si compone di ingresso-soggiorno, n.2 camere da letto, cucina, wc, bagno ripostiglio, disimpegno e n.2 verande. Per una superficie commerciale di mq. 89,00

pareti intonacate e pitturate ad eccezione dei servizi che risultano piastrellate fino ad una altezza di ml. 1,50 dal piano di calpestio. Infissi in legno con persiane, impianto elettrico ed idrico sottotraccia.

Tutto l'appartamento versa in cattivo stato d'uso ed evidenti sono le tracce di umidità e pertanto necessita di un corposo intervento manutentivo, anche in considerazione dell'rifacimento della cucina e dei servizi, dovranno ripristinare gli infissi, rendere a norma l'impianto elettrico.

Quanto appena descritto è stato costruito (si cita testualmente quanto estrapolato dal superiore atto di cv.) in forza di nulla osta rilasciati dal sindaco di Santa Ninfa in data 20.10.1970, approvato dalla CC.E in data 16.10.1970, mentre per la chiusura arbitraria del portico di P.T in vano accessorio è stata presentata istanza di sanatoria edilizia in data 01.04.1986 prot. N.2894.

Dall'esame della pratica edilizia si è accertato che è stata pagata per intero l'oblazione, ma che è priva degli elaborati tecnici. Per quanto sopra l'aggiudicatario avrà l'incombenza di produrre tutta la documentazione tecnica, quale: elaborati grafici, relazione tecnica, ecc. per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria. Per tale adempimento si stima in costo di € 3.000,00, che verrà detratto dalla stima del lotto.

Valutazione

Per la valutazione degli immobili si sono assunti come parametri di riferimento i prezzi

unitari forniti dalle Banche dati dell’Agenzia delle Entrate OMI e nel caso specifico quelli riferiti all’ultimo anno di pubblicazione, relativo alla Zona C1 e nello specifico:

- Abitazioni di tipo economico i cui prezzi unitari oscillano da €/mq 300,00 ad €/mq 400,00

Magazzini €/mq 250,00 a €/mq 350,00

Per l’appartamento visto, l’abbondante opera manutentiva a cui dovrà essere sottoposto per essere abitabile, si propone il prezzo minimo decurtato del 30%, mentre per il magazzino si assumerà il valore minimo, stante la sua condizione manutentiva.

E pertanto si ha:

Appartamento €/mq 300,00 x 0,70 x mq 89	=	€ 18.690,00
Magazzino €/mq 250,00 x mq 35	=	€ 8.750,00
Spese previste	=	<u>€ 3.000,00</u> –
Sommano		€ 24.400,00

e considerato che la quota di appresata al fallimento è di 1/3 indiviso sia avrà un valore a base d’asta di $€ 24.400,00 / 3 = € 8.146,67$, valore che per come espresso precedentemente si propone di ridurlo del 10% circa

quindi = $€ 8.146,67 \times 0,90 = € 7.330,00$















ELABORATO PLANIMETRICO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trapani

Comune di Santa Ninfa

Sezione: Foglio: 37

Particella: 427

Protocollo n. 000188314 del 01/08/2002

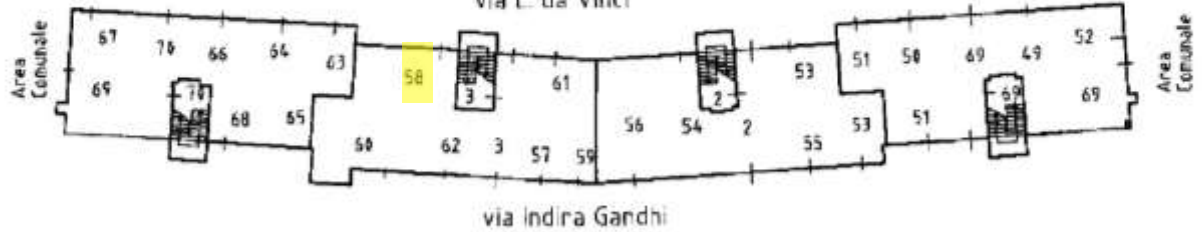
Tipo Mappale n. 33423 del 11/02/2002

Dimostrazione grafica dei subalterni

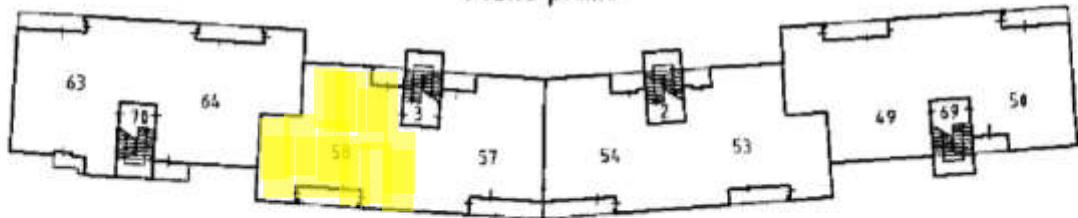
Scala 1 : 500

Piano terra

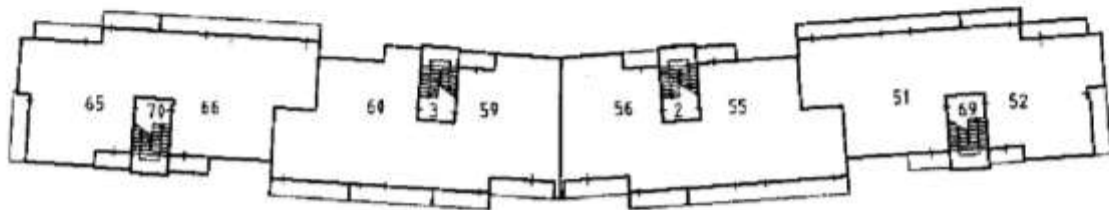
via L. da Vinci



Piano primo



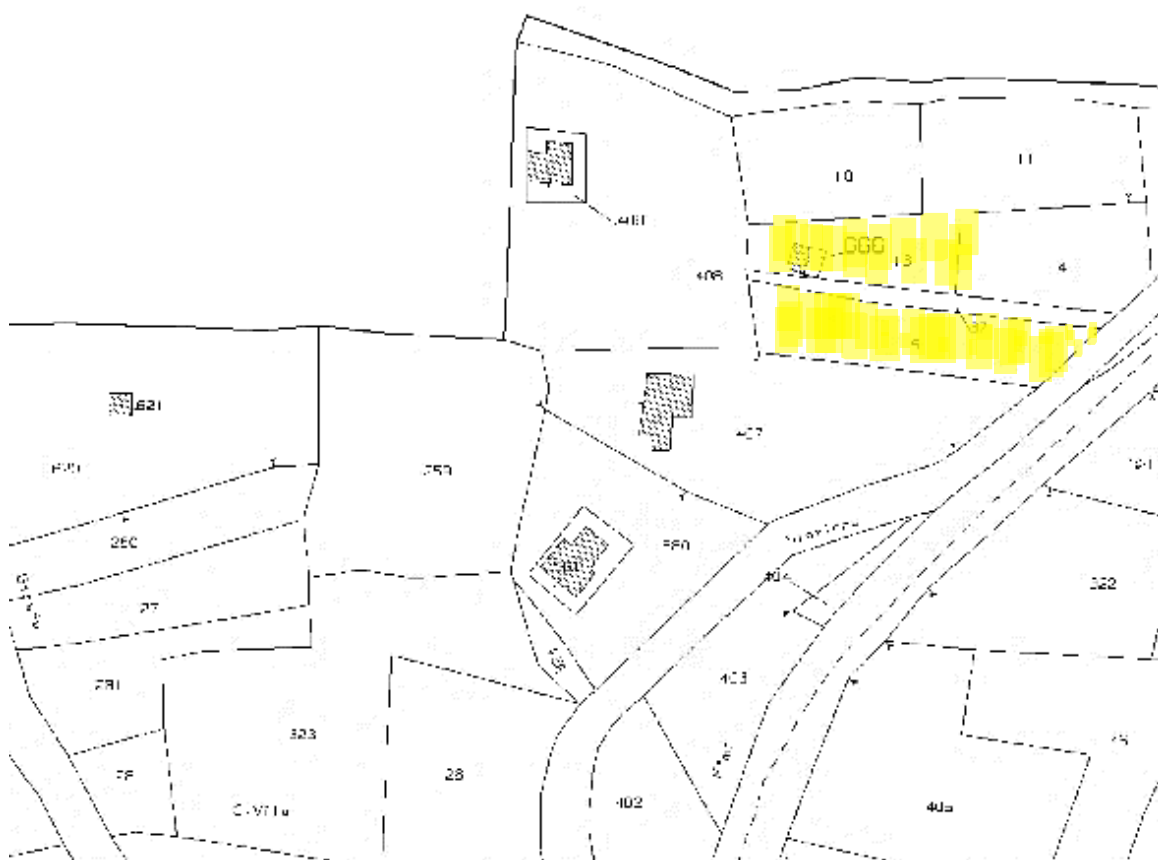
Piano secondo



Lotto 3 Quota indivisa di 1/3 fabbricato collabente sito in C/da Bonadore di a Santa Ninfa

Fig. 37 p. 666/1 e quota indivisa di 1/3 di Terreno di Are 9.70 a Santa Ninfa Fig. 37 p. Ila 15





Allo stesso vi si arriva percorrendo la strada comunale Rosalba Piraino perm.310,00 circa, quindi si svolta a sx e si percorrono m.320 circa della strada comunale Bonadore.

Il terreno, avente accesso diretto dalla detta via, è esteso are 9.70 ed ha una forma planimetrica rettangolare ed un andamento altimetrico crescente, in direzione del fabbricato collabente. La parte di terreno confinante con la strada risulta coltivato a seminativo ed in particolare per mq. 500, mentre la parte in alto e per la restante superficie è coltivata ad uliveto.

Il fabbricato di mq. 5,00 circa, risulta diruto e si compone di area di sedime più corte esclusiva per un'estensione complessiva di mq 10,00 circa. Lo stesso è gravato della superficie di passaggio attiva anche da mezzi meccanici che dalla via comune conduce, attraverso il terreno annotato alle p.lle 13 e 14

Valutazione

Per la valutazione del terreno si è assunti come parametri di riferimento i prezzi unitari forniti dalle Banche dati dell'Agenzia delle Entrate VAM e nel caso specifico quelli riferiti all'ultimo anno di pubblicazione, relativo alla regione agraria N.1 e nello specifico:

PASCOLO ARBORATO €/Ha 4.200,00

SEMINATIVO €/Ha 6.200,00

Quindi si ha:

SEMINATIVO €/Ha 6.200,00 x 0,050	=	€ 310,00
ULIVETO €/Ha 26.500,00 x 0,047	=	<u>€ 1.245,50</u>
Sommano		€ 1.555,50

Per il fabbricato, vista la sua modesta estensione e considerato che è abusivo si considera congrua una valutazione a corpo di € 250,00 e pertanto si stima € 1.805,50,

Tenuto conto che il bene appresato al fallimento è della quota indivisa di 1/3 si ha che il prezzo di vendita è € 1.805,50 /3 = € 600,00 (arrotondato)

Fallito "B"

Lotto 4 Quota di ½ Piena Proprietà di fabbricato sito in Campobello di Mazara C/da Tre Fontane via Don Gnocchi, 9 annotata in catasto al Fg.27 P.IIa 428.

Trattasi di fabbricato sito a circa m.100 dalla battigia, della rinomata località balneare di Tre Fontane.

Lo stesso si compone di: appartamento, n.2 corti esterne al piano terra e lastrico solare al piano soprastante. Quest'ultimo, avente accesso per il tramite di una scala ubicata nella corte privata, che vi si accede dalla via Don Gnocchi.

L'appartamento si compone di: vano soggiorno-K, camera da letto, wc. sviluppati una superficie coperta di mq 47,00., oltre area privata e corte interna di complessivi mq. 27,36.

Il tutto per una superficie commerciale vendibile di mq 50,00.

Attualmente si accede al lastrico solare di mq. 45,10 tramite una scala esterna, che come vedremo dovrà essere demolita, a cure e spese dell'aggiudicatario. Da ciò, il lastrico solare, diventerà copertura a tetto non praticabile.

Situazione Urbanistica

Quanto descritto, ad eccezione del lastrico solare e scala esterna, è stato costruito abusivamente ed ha ottenuto il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n.119 del 04.08.1997 ai sensi della L.47/85. Ciò, a seguito di richiesta di domanda presentata prot. N. 15479 del 31.07.1986.

In particolare, dal raffronto dei grafici di progetto e lo stato attuale si sono riscontrate delle difformità sulla diversa distribuzione interna, in quanto sono stati eliminati dei tramezzi e pertanto il soggiorno è stato fuso con il vano disimpegno ed il vano cottura ed il wc, oggi sono diventati un wc. Inoltre è stata realizzata la scala esterna, così che il tetto piano di copertura è diventato terrazzo calpestabile.

Per quanto sopra: dovrà eliminarsi la scala, mentre le difformità interne potranno sanarsi presentando una CILA tardiva. Per dette operazioni si stima, per spese tecniche e di demolizione una spesa di € 7.500,00

Situazione Catastale

Dalle ricerche catastali si è riscontrato che la Planimetria è mancante, pertanto si dovrebbe chiedere la sua meccanizzazione ed ove non fosse presente agli atti, si dovrebbe procedere alla sua meccanizzazione per planimetria mancante. Regolarizzata questa posizione si dovrà presentare pratica divariazione catastale DOCFA, con la causale: diversa distribuzione degli spazi interni. Il tutto per un costo stimato di € 1.500,00

Valutazione

Per la valutazione degli immobili si sono assunti come parametri di riferimento i prezzi unitari forniti dalle Banche dati dell'Agenzia delle Entrate OMI e nel caso specifico quelli riferiti all'ultimo 2 Semestre - anno 2023, relativo alla Zona E1 e nello specifico:

- Ville e villini i cui prezzi unitari oscillano da €/mq 750,00 ad €/mq 1.100,00
- Da una ricerca dei prezzi di vendita proposte da Immobiliare.it si è riscontrato che i prezzi oscillano da €/mq 947,00 a €/mq. 1.380,00

Da quanto sopra, considerato che il prezzo della richiesta non è detto che si realizzi, si considera equo € 1.000,00

e pertanto si ha:

Appartamento €/mq 1.000,00 x mq 50	=	€ 50.000,00
Spese previste	=	€ <u>9.000,00</u> -
Sommano		€ 41.000,00

e considerato che la quota di appesata al fallimento è di 1/2 indiviso sia avrà un valore a base d'asta di € 41.000,00 / 2 = € 20.500,00











Lotto 5 Quota di 1/2 di terreno in Partanna c/da Planeta di are 53.87 annotato in catasto al Fg. 13 p.lle 47-85-86-87-88-89 + Quota di 1/18 di terreno in c/da Planeta di Partanna di are 11.10 annotato in catasto al Fg.13 p.lle 41 - 49 - 62 - 63

Trattasi di spezzoni di terreno, siti nelle immediate vicinanze vicinanzze della Ex autostrada A29 ed in linea d'aria a Km1,100 dallo svincolo autostradale di Santa Ninfa.

Allo stesso vi si arriva percorrendo la SS.119 dallo svincolo statate Santa Ninfa in direzione dell'autostrada per km. 1,500 quindi si imbecca a Sx una stradella che cammina parallelamente all'autostrada e la si percorre per m.790 circa, quindi si svolta a SX per una strada sterrata.

Descrizione delle particelle di terreno quota 1/2:

Il terreno di are 47.50 annotato al fg13 P.lle 85-86-87-89 ha una forma planimetrica trapezoidale ed è una tara improduttiva in quanto il terreno ha un notevole andamento decrescente in direzione Ovest verso Est ed è per questo che risulta interessato dalla crescita spontanea vegetativa, perché difficilmente lavorabile con i normali mezzi meccanici.

Il fabbricato, annotato alla p.lle 88, è diruto e vi insistono le tracce dei muri dello stesso.

La p.lle 47 è una striscia di terreno estesa are 5.80 è risulta coltivata ad uliveto per circa 2/3 della sua superficie, stante che la rimanente parte di are 2.00 è seminativo.

Descrizione delle particelle di terreno - quota 1/18:

le p.lle 62 e 63 si sviluppano in direzione Nord-Sud e sviluppano una superficie di are 2.40 e vi insistono degli alberi d'ulivo sparuti.

La p.lle 41 ha una forma planimetrica allungata e sviluppa una superficie di are 11.10. sulla stessa vi insistono degli alberi d'ulivo. A Nord della p.lle 41 vi insiste un corpo di fabbrica semi diruto, sviluppante una superficie di mq, 23,75 circa ed un tetto a capanna con l'altezza variabile da ml. 3,05 a ml. 3,85. Il fabbricato versa in cattivissime condizioni

strutturali, infatti il tetto è crollato e le pareti sono lesionate. Visto lo stato d'uso e considerato che non risulta catastato, dello stesso sarà oggetto di vendita: l'area di sedime. La p.lla 49 ha una forma planimetrica trapezoidale allungata e sviluppa una superficie di are 1.50 ed è una tara.

Riassumendo si avrà:

quota di $\frac{1}{2}$

Uliveto are 3.80 – Sem. are 2.00 – tara are 47.50

quota di $\frac{1}{18}$

Uliveto are 13.50 – tara are 1.50

Valutazione

Per la valutazione del terreno si è assunti come parametri di riferimento i prezzi unitari forniti dalle Banche dati dell'Agenzia delle Entrate VAM e nel caso specifico quelli riferiti all'ultimo anno di pubblicazione, relativo alla regione agraria N.1 e nello specifico:

PASCOLO €/Ha 4.000,00

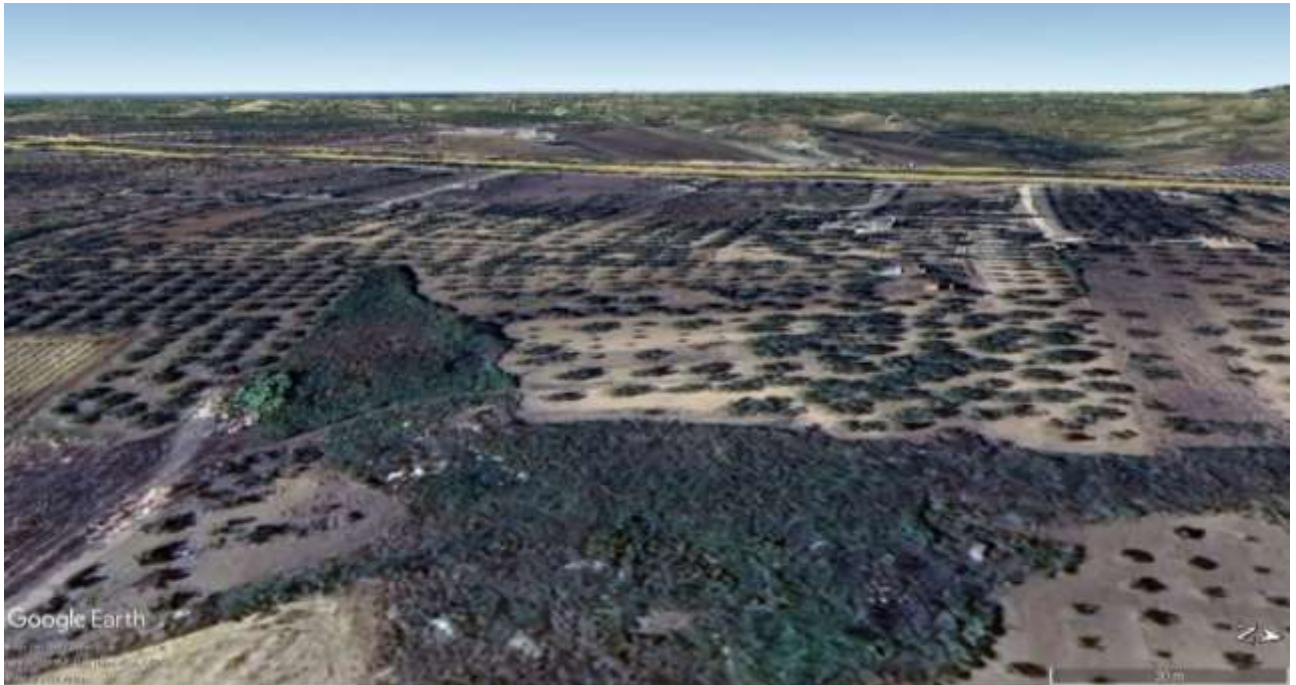
SEMINATIVO €/Ha 6.200,00

ULIVETO €/Ha 26.500,00

Quindi si ha:

SEMINATIVO = 6.200,00 x 0,020 x $\frac{1}{2}$	=	€ 62,00
TARA = 4.000,00 x 0,475/2 + 4.000,00 x 0,015/18	=	€ 953,34
ULIVETO = 26.500,00 x 0,038/2 + 26.500,00 x 0,015/18	=	€ 525,59
FABBRICATO DIRUTO a corpo		€ 50,00
FABBRICATO SEMI DIRUTO a corpo		€ 100,00
	Sommano	€ 1.690,93

Visto che trattasi di spezzoni di terreno si propone un prezzo a base d'asta di € 1.500,00













Lotto 6 Quota di 1/9 di terreno Castelvetrano in c/da Bresciana di are 18.70 annotato in catasto al Fg. 134 p.la 295

Trattasi di lotto di terreno sito a confine sud Est del comune di Campobello di Mazara e vi si arriva percorrendo la SP56 per m. 500 circa in direzione Est, quindi si svolta a Dx e si percorrono altri m 380 circa. Il terreno avente accesso dalla strada ha una forma planimetria di un trapezio allungato ed un andamento altimetrico pianeggiante. Attualmente è incolto e vi insistono degli isolati alberi d'ulivo, non coltivati.

Valutazione

Per la valutazione del terreno si è assunti come parametri di riferimento i prezzi unitari forniti dalle Banche dati dell'Agenzia delle Entrate VAM e nel caso specifico quelli riferiti all'ultimo anno di pubblicazione, relativo alla regione agraria N.5 e nello specifico:

SEMINATIVO €/Ha 9.500,00

Quindi si ha:

$$\text{SEMINATIVO} = 9.500,00 \times 0,1870 \times 1/9 \quad (\text{arrotondato}) \quad = \quad \text{€} \quad 1.000,00$$







Lotto 7 Quota di ½ di: Abitazione sita a Santa Ninfa al fg. CF particella L27 sub 3 e ½ di Garage di mq. 35 sito in Santa Ninfa annotato in catasto Prot.332713. CF particella L27 sub 2-3

Trattasi di fabbricato a n.2 elevazioni f.t. sito in via G. Leopardi di Santa Ninfa, costruito in forza della concessione edilizia n.109 del 04.08.1979 ed è stato dichiarato Abitabile in data 04.02.1982.

Lo stesso si compone di:

- a) locale a Piano terra con accesso dalla via G. Leopardi n.15. Lo stesso, composto da un vano di forma ad “L”, sviluppante una superficie catastale di mq. 35;
- b) Appartamento di mq. 168,00 a n.2 elevazioni f.t, con accesso dalla via G. Leopardi n.17, composto da: Soggiorno, K e wc al piano terra, oltre n.3 camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e balcone prospiciente sulla via G. Leopardi.

Le rifiniture sono costituite da pavimento in ceramica, ad eccezione del vano scala e disimpegno dell'appartamento che è in marmo, pareti intonacate, mentre quelle dei servizi e cucina sono piastrellate, infissi con ante in alluminio bronzato ed avvolgibili in plastica. Impianto elettrico idrico sottotraccia.

L'intero fabbricato necessita di intervento di manutenzione, infatti all'esterno bisognerebbe mettere in sicurezza il balcone, mentre si sono riscontrate tracce di umidità nel vano di sito nell'angolo sud ovest, così come staccato è il cassettoni copri avvolgibile. Il pavimento del

Valutazione

Per la valutazione degli immobili si sono assunti come parametri di riferimento i prezzi unitari forniti dalle Banche dati dell'Agenzia delle Entrate OMI e nel caso specifico quelli riferiti all'ultimo anno di pubblicazione, relativo alla Zona Semicentrale e nello specifico:

- Abitazioni di tipo economico i cui prezzi unitari oscillano da €/mq 300,00 ad €/mq

400,00

- Magazzini €/mq 250,00 ad €/mq 350,00

e pertanto si ha:

Appartamento €/mq 350,00 x mq 169	=	€ 59.150,00
Magazzino €/mq 250,00 x mq 35	=	<u>€ 8.750,00</u>
Sommano		€ 67.900,00

e considerato che la quota di appresata al fallimento è di 1/2 indiviso sia avrà un valore a base d'asta di $€ 67.900,00 / 2 = € 33.950,00$ valore che per come espresso precedentemente si propone di ridurlo del 15% circa

quindi = $€ 33.950,00 \times 0,85 = € 28.850,00$





Locale Piano terra



Appartamento Piano terra









RIEPILOGO LOTTI

Lotto 1

Are 43.40 di terreno sito in Santa Ninfa c/da Coda di Volpe, in parte incolto stante che la restante parte è una tara, annotato al Catasto Terreni Fg. 11 p.lle 210- 213

PREZZO DI STIMA € 2.473,80

PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO € 2.230,00

Lotto 2

Quota indivisa di 1/3 di app in cattivo stato d'uso sito a Santa Ninfa, composto da ingresso-soggiorno, n.2 camere da letto, cucina, wc, bagno ripostiglio, disimpegno e n.2 verande., oltre a vano deposito a P.T.

N.B: L'aggiudicatario avrà l'incombenza di produrre tutta la documentazione tecnica, quale: elaborati grafici, relazione tecnica, ecc. per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria L.47/85.

PREZZO DI STIMA € 8.146,67

PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO**€ 7.330,00****Lotto 3**

Quota indivisa di 1/3 di: fabbricato collabente sito in c/da Bonadore a Santa Ninfa e Terreno esteso Are 9.70, coltivato a seminativo e ad uliveto. Lo stesso è gravato della superficie di passaggio attiva anche da mezzi meccanici che dalla via comune conduce, attraverso il terreno annotato alle p.lle 13 e 14. I il tutto annotato in Catasto Fabbricati Fg.37 P.Ila 666/1 e Catasto Terreni Fg.37 P.Ila 15

PREZZO DI STIMA**€ 600,00****PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO****€ 600,00**

Quota di 1/2 in Piena proprietà di fabbricato sito in Campobello di Mazara C/da Tre Fontane via Gnocchi composto di: vano soggiorno-K, camera da letto, wc. sviluppati una superficie coperta di mq 47,00, oltre area privata e corte interna. Il tutto per una superficie commerciale vendibile di mq 50,00.

Attualmente si accede al lastrico solare tramite una scala esterna, che dovrà essere demolita, a cure e spese dell'aggiudicatario. Da ciò, il lastrico solare, diventerà copertura a tetto non praticabile. L'aggiudicatario avrà l'onere di eseguire la regolarizzazione urbanistica e catastale.

PREZZO DI STIMA**€ 20.500,00****PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO****€ 20.500,00****Lotto 5**

Quota di 1/2 di are 53.87 di terreno sito in c/da Planeta di Partanna annotato in catasto al Fg. 13 p.lle 47-85-86-87-88-89 e quota di 1/18 di are 11.10 di terreno al Fg.13 p.lle 41- 49 - 62-63. Coltivato in piccola parte ad uliveto-seminativo, stante che la maggior parte del terreno è una tara.

PREZZO DI STIMA € **1.690,93**

PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO € **1.500,00**

Lotto 6

Quota di 1/9 di terreno Castelvetro in c/da Bresciana di are 18.70, attualmente incolto.

Annotato al Catasto Terreni Fg. 134 p.lla 295

PREZZO DI STIMA € **1.000,00**

PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO € **1.000,00**

Lotto 7

Quota di ½ di: Garage a PT di mq. 35 con accesso da via G. Leopardin.15 di Santa Ninfa ed Abitazione di mq 168 sita a P:T-1 di mq. 168,00 a n.2 elevazioni f.t, con accesso dalla via G. Leopardi ai nn.17, composta da: Soggiorno, K e wc al piano terra, oltre n.3 camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e balcone. Annotati in catasto al fg. CF particella L27 sub 2 e CF particella L27 sub 3

PREZZO DI STIMA € **33.950,00**

PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO € **28.850,00**

Di seguito si riportano le ricerche di mercato prese come parametri di riferimento per la stima.

Con ciò si reputa di aver risposto all'incarico ricevuto e si resta a disposizione per quanto dovesse rendersi necessario

IL CTU
Arch. Marco Santangelo