

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

nella esecuzione immobiliare n. 03/07 R.E. del Tribunale di Sciacca nei confronti di [REDACTED]

Creditore procedente: Banco di Sicilia S.p.A.

Giudice della Esecuzione: Dr. Roberto Ciulla

PREMESSA

I Sigg. [REDACTED] sono debitori nei confronti del Banco di Sicilia S.p.A..

Per quanto sopra il suddetto Istituto Bancario, al fine di recuperare il proprio credito, ha proceduto, in data 10/01/2007, alla notifica e in data 06/02/2007, formalità n. 3853/2926, alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare relativamente ai seguenti immobili:

di proprietà di [REDACTED]

Are 25.60 di terreno in Ribera, località Camimello, NCT foglio 41 particella 22;

Ha 01.35.30 di terreno in Ribera, località Camimello, N.C.T. Foglio 41 particella 24;

Ca 90 di terreno in Ribera, località Camimello, NCT foglio 41 particella 94;

Appartamento in Ribera via Pisa, vani 8, piani T-1-2, NCEU foglio 21 particella 702/501;

Magazzino in Ribera cortile Margherita mq 75, PT NCEU foglio 21 particella 702/500;

di proprietà di [REDACTED] (1/2 ciascuno in piena proprietà)

Are 5.40 di terreno in Sciacca, località S. Giorgio, NCT foglio 152 particella 408;

Ha 01.62.40 di terreno in Ribera, località Camimello, NCT foglio 43 particella 60;

Ha 01.06.60 di terreno in Ribera, località Camimello, N.C.T. Foglio 55 particella 44;

di proprietà di [REDACTED] (1/4 ciascuno in piena proprietà)

Ha 01.45.40 di terreno in Ribera, località Giardinello NCT foglio 98 particella 182;

di proprietà di [REDACTED]

Appartamento in Ribera via Firenze n. 16 a piano terra, primo e secondo piano, vani 4,5 NCEU

foglio 22 particella 764/2.

INCARICO E GIURAMENTO

Con ordinanza fuori udienza del 16/01/2008 il sottoscritto è stato nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva n. 03/07 R.E. e in data 16/04/2008 ha prestato il giuramento di rito ricevendo l'incarico di procedere alla descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale in atti che qui si intende integralmente riportato.

VISURE ALL'UFFICIO DEL TERRITORIO DI AGRIGENTO

Dalla disamina della certificazione ipo-catastale prodotta dal creditore procedente, il sottoscritto, nel ventennio antecedente il pignoramento, non ha riscontrato passaggi e trasferimenti pregiudizievoli allo svolgimento del processo esecutivo sia contro i debitori che contro i danti causa. Presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento ha richiesto le visure catastali aggiornate e gli estratti dei fogli di mappa che sono allegati alla presente ctu.

SOPRALLUOGHI

Previo avviso a mezzo di lettera raccomandata ai debitori e al creditore procedente, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo in Ribera. Stante l'elevato numero di immobili pignorati sono state necessarie ulteriori due visite.

Nel corso dei sopralluoghi il sottoscritto ha effettuato la misurazione degli ambienti di tutti gli immobili urbani (appartamenti e magazzini), ispezionato i terreni agricoli, preso gli appunti ritenuti necessari, acquisito le notizie ritenute utili e scattato le foto che sono allegate alla presente relazione di perizia.

Presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Sciacca e Ribera il sottoscritto ha verificato se per gli immobili urbani siano state rilasciate autorizzazioni a costruire o, in mancanza, se siano state presentate istanze di condono edilizio ai sensi della Legislazione nazionale e regionale vigente.

RISPOSTE AI QUESITI DEL SIG. G.E.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI STAGGITI

Il pignoramento immobiliare in danno di [REDACTED]

[REDACTED], di cui al procedimento esecutivo n. 03/07 R.E. del Tribunale di Sciacca, è caduto sui seguenti immobili che sono stati predisposti in lotti in maniera fedele a quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare.

LOTTO A. Ha 01.59.65 di terreno (foto n. 1-2) con n. 2 fabbricati (foto n. 3-4 e n. 10-11-12) in Ribera, c/da Camimello di proprietà di [REDACTED]

Il terreno è iscritto al catasto terreni del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 41, particelle n. 22-94-238-240 in testa alla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED]

La sua posizione catastale è regolare.

Il terreno ricade in Z.T.O "E" destinata all'uso agricolo del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ribera approvato con Delibera Commissariale n. 42 del 23/07/1999, con densità fondiaria di 0,03 mc/mq. Le particelle n. 22, 240 e parte della 238 ricadono entro la fascia di rispetto di cui all'art. 1 della Legge n. 431/85 e art. 146 del D. Lgs n. 490/99 e all'interno dei S.I.C. (Siti di Importanza Comunitaria) di cui al Decreto 21/02/2005 dell'A.R.T.A. (Ass/to Reg/le Territorio e Ambiente).

Esso è ubicato a 6 Km circa dal centro abitato di Ribera. Vi si accede da Ribera percorrendo per 3,00 Km circa la S.S. n. 386 e per 1,00 Km circa la strada vicinale Camimello, dalla quale ha accesso.

Il terreno presenta giacitura pianeggiante ed è coltivato ad agrumeto irriguo con n. 100 piante di anni 40 (foto n. 1-2).

Il terreno è coltivato in proprio dal debitore.

Il terreno è pervenuto al debitore come segue:

- ½ in forza di successione ereditaria testamentaria da potere di [REDACTED] ai rogiti del Notaio R.Pelella del 21/10/1996, rep. n. 33221.

- ½ per atto di donazione da potere di [REDACTED] ai rogiti del Notaio Rosario Marsala del 20/02/2003, rep. n. 44857.

A [REDACTED] e [REDACTED] il terreno era pervenuto per titoli antecedenti il ventennio

Confini: a nord con terreno di [REDACTED], ad est con stradella di accesso e strada vicinale Camimello, a sud con terreno di [REDACTED] e [REDACTED], ad ovest con Fiume Verdura.

Sulla particella n. 238 sorgono n. 2 fabbricati, uno adibito a civile abitazione, l'altro adibito a ricovero e allevamento animali.

Il primo (foto n. 3-4), adibito a civile abitazione, è composto da n. 3 vani, cucinino, w.c., magazzino-garage e veranda coperta con superficie coperta di mq. 122,00 circa, altezza utile di m. 3,20 e volume v.p.p. di mc. 366,00 circa: la superficie utile è di mq. 103,00 circa ivi compresa quella della veranda coperta. La superficie commerciale è di mq. 122,00.

I pavimenti di veranda e ingresso-disimpegno sono in scaglia di cemento, quelli degli altri vani in ceramica, quelli di cucina e w.c. in gres ceramico, pareti e soffitti sono intonacati, le pareti di cucina e w.c. sono piastrellate fino a m. 1,50, gli infissi interni ed esterni sono in legno, manca l'impianto di riscaldamento. Il magazzino-garage ha il pavimento in battuto cementizio, pareti e soffitti sono solo squadriati, l'infisso è in ferro. Sulla copertura piana sono state collocate delle lastre di eternit disposte a falda inclinata che, però, vanno rimosse in quanto costituenti materiale tossico-nocivo.

Le rifiniture interne sono tipiche dell'edilizia economica e popolare (foto n. 5-6-7-8-9).

Il prospetto è solo squadriato, manca l'intonaco e la coloritura (foto n. 3-4).

L'immobile è in possesso al debitore che lo utilizza come casa rurale al servizio del fondo.

Esso non è stato ancora denunciato all'Agenzia del Territorio di Agrigento per cui la sua posizione catastale è irregolare.

Il fabbricato presenta struttura portante mista (in c.a. e in muratura tradizionale in conci di tufo) e solai a struttura mista (travetti in c.c. e laterizi). Esso è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 per cui la sua posizione urbanistica è regolare: all'epoca nelle zone agricole non era richiesto il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili.

Il secondo fabbricato, adibito a ricovero e allevamento animali (foto n. 10-11-12) è composto da

n. 9 vani con superficie coperta di mq. 270,00 circa, altezza media di m. 2,40 e volume v.p.p. di mc. 648,00 circa: la superficie utile è di mq. 230,00 circa. La superficie commerciale è di mq. 270,00.

Il fabbricato si presenta allo stato grezzo: pavimenti in battuto cementizio, pareti squadrate, copertura inclinata realizzata con travi in legno ed eternit, gli infissi in ferro (foto n. 13-14-15-16-17-18-19): il prospetto è squadrato, mancano l'intonaco civile e la coloritura (foto n. 10-11-12). Le rifiniture sono molto mediocri.

La copertura di eternit va rimossa in quanto materiale tossico-nocivo.

L'immobile è in possesso al debitore che lo utilizza come ricovero ed allevamento di animali.

Esso non è stato ancora denunciato all'Agenzia del Territorio di Agrigento per cui la sua posizione catastale è irregolare.

Il fabbricato presenta struttura portante in muratura tradizionale in conci di tufo e copertura in travi ed eternit. Esso è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 per cui la sua posizione urbanistica è regolare: all'epoca nelle zone agricole non era richiesto il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili.

LOTTO B. Immobile adibito ad attività commerciale (trattoria-pizzeria) al piano terra in Ribera, corso Regina Margherita n. 226, angolo via Pisa, (foto n. 20) di proprietà di [REDACTED]

L'immobile è composto da un vano, cucina, forno, n. 3 w.c. con superficie coperta di mq. 70,00 circa, altezza utile di m. 3,95 e volume v.p.p. di mc. 276,50: la superficie utile è di mq. 57,00 circa. La superficie commerciale è di mq. 70,00.

I pavimenti sono in cotto rustico, pareti e soffitti sono intonacati e pitturati, le pareti della cucina e dei w.c. sono piastrellate fino a m. 2,00, gli infissi interni sono in legno (porte a soffietto), gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in plastica pesante, l'infisso dell'ingresso principale è in alluminio anodizzato con antistante serranda in acciaio zincato; manca l'impianto di riscaldamento.

Le rifiniture interne sono tipiche dell'edilizia per civile abitazione (foto n. 21-22-23-24-25)..

Il prospetto al piano terra è rivestito in marmo (foto n. 20).

L'immobile è in possesso al figlio del debitore che lo utilizza per l'attività commerciale.

Esso è iscritto al catasto fabbricati del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 21, particella n. 702/1, cat. C/1, cl 4, mq 46 in testa alla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED]

La sua posizione catastale è regolare.

Confini: a nord con via Pisa, ad est con corso Regina Margherita, a sud con fabbricato di [REDACTED], ad ovest con fabbricato di [REDACTED]

LOTTO C. Immobile adibito a civile abitazione al piano terra, primo e secondo piano in Ribera, via Pisa n. 1 (foto n. 26) di proprietà di [REDACTED]

Il piano terra è costituito dall'ingresso su via Pisa n. 1+ vano scala che conduce ai vari piani.

Il primo piano, adibito a zona notte, è composto da n. 3 vani, bagno e lavanderia-ripostiglio con superficie coperta di mq. 85,00 circa, altezza utile di m. 3,00 e volume v.p.p. di mc. 255,00: la superficie utile è di mq. 61,50 circa oltre a mq. 16,00 di balcone da valutare al 25%.

La superficie commerciale è di mq. 89,00.

I pavimenti sono in ceramica, pareti e soffitti sono intonacati e pitturati, le pareti del bagno sono piastrellate fino a m. 2,00, quelle della lavanderia fino a m. 1,50, gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con persiane in legno, il portoncino di ingresso è in legno massello, il pavimento del balcone è in ceramica, gli impianti idrico, elettrico, citofonico, telefonico sono sotto traccia; manca l'impianto di riscaldamento.

Le rifiniture interne sono tipiche dell'edilizia per civile abitazione (foto n. 27-28-29-30-31).

Il secondo piano, adibito a zona giorno, è composto da cucina-pranzo, soggiorno, camera e w.c. con superficie coperta di mq. 85,00 circa, altezza utile di m. 2,95 e volume v.p.p. di mc. 250,75: la superficie utile è di mq. 58,00 circa oltre a mq. 24,00 di balcone da valutare al 25%.

La superficie commerciale è di mq. 91,00.

I pavimenti dei vani sono in marmo, quello del bagno è in ceramica, pareti e soffitti sono intona-

cati e pitturati, le pareti della cucina-pranzo e del bagno sono piastrellate fino a m. 2,00, gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con persiane in legno, il portoncino di ingresso è in legno massello, il pavimento del balcone è in marmo, gli impianti idrico, elettrico, citofonico, telefonico sono sotto traccia; manca l'impianto di riscaldamento.

Le rifiniture interne sono tipiche dell'edilizia per civile abitazione (foto n. 32-33-34-35-36). Il prospetto del primo e secondo piano è completo di intonaco civile per esterni e coloritura (foto n. 26). La scala di accesso ai vari piani è pavimentata in marmo con ringhiera protettiva in ferro scatolare.

L'unità immobiliare descritta ha una superficie coperta lorda complessiva di mq. 170,00 circa e una superficie commerciale complessiva di mq. 180,00.

L'unità immobiliare è in possesso al figlio del debitore che la utilizza quale residenza primaria. Essa è iscritto al catasto fabbricati del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 21, particella n. 702/501, cat. A/3, cl 5, vani 8, superficie catastale 146 mq in testa alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] La sua posizione catastale è regolare.

Confini: a nord con via Pisa, ad est con corso Regina Margherita, a sud con fabbricato di [REDACTED], ad ovest con fabbricato di [REDACTED]

I lotti B e C fanno parte di un fabbricato costituito da n. 3 piani fuori terra ubicato in zona semicentrale del Comune di Ribera: le infrastrutture economico-sociali sono facilmente reperibili.

Il fabbricato presenta struttura portante mista in c.a. e in muratura tradizionale in conci di tufo e solai a struttura mista (travetti in c.c. e laterizi). Esso è stato edificato nel 1969 senza la prescritta autorizzazione e quindi abusivamente: per esso è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985 (prot. n. 19151 del 31/12/1986) con pagamento dell'oblazione prevista dalla Legge. La pratica di condono è in corso di istruttoria presso l'U.T.C. del Comune di Ribera (il certificato di idoneità sismica è stato già depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Agrigento con prot. n. 14751 06/02/1996): il rilascio della Concessione in sanatoria è subordinato alla integrazione documenti e al pagamento degli oneri concessori previsti dalla Leg-

ge.

Il fabbricato, inoltre, è oggetto di ulteriore richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi degli artt. 34 e 36 del D.P.R. n. 380/2001 (istanza prot. 15037/2126 del 03/10/2007) per l'ampliamento del secondo piano con la chiusura della terrazza e per la variazione della destinazione d'uso del piano terra ad attività commerciale: il Comune di Ribera ha già espresso parere favorevole sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria il cui rilascio è subordinato al deposito del progetto presso l'Ufficio del Genio Civile e al pagamento degli oneri concessori.

La posizione urbanistica degli immobili staggiti, pertanto, allo stato della pratica (assenza della Concessione Edilizia in Sanatoria), è irregolare: la regolarizzazione sarà un onere a carico degli aggiudicatari dell'asta pubblica.

Gli immobili (lotti B e C) sono pervenuti al debitore [REDACTED] come segue:

- ½ in forza di successione ereditaria testamentaria da potere di [REDACTED] ai rogiti del Notaio R. Pelella del 21/10/1996, rep. n. 33221.
- ½ per atto di donazione da potere [REDACTED] ai rogiti del Notaio Rosario Marsala del 20/02/2003, rep. n. 44857.

Ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] gli immobili sono pervenuti, in parte, per atto di c/v del 08/11/1969 ai rogiti del Notaio Giovanni Leotta, rep. n. 88576 da potere di [REDACTED] e [REDACTED] e, in parte, per successiva edificazione.

LOTTO D. Immobile adibito a civile abitazione al piano terra in Sciacca, località S. Giorgio (foto n. 37-38) di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]

L'immobile ricade nella particella n. 408 del foglio di mappa n. 152 del catasto terreni del Comune di Sciacca: la particella n. 408 ha una estensione di mq. 540,00.

L'immobile è composto da ingresso, cucina-pranzo, salotto, soggiorno, n. 4 camere da letto, disimpegno, bagno, w.c. e veranda coperta con superficie coperta di mq. 190,00 circa, altezza utile di m. 3,00 e volume v.p.p. di mc. 570,00: la superficie utile è di mq. 166,00 circa oltre a mq. 350,00 (540,00 – 190,00) di superficie scoperta di pertinenza ad uso esclusivo da valutare al

15%.

La superficie commerciale è di mq. 242,50.

I pavimenti dei vani sono in marmo e ceramica, quelli dei servizi sono in ceramica, pareti e soffitti sono intonacati e pitturati, le pareti dei servizi sono piastrellate fino a m. 2,00, gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con persiane, il portoncino di ingresso è in alluminio, il pavimento dell'area di pertinenza esterna è in parte in battuto cementizio ed in parte con mattoni autobloccanti; manca l'impianto di riscaldamento.

Le rifiniture interne sono tipiche dell'edilizia per civile abitazione (foto n.39-40-41-42-43-44-45). Il prospetto è solo squadrato: manca l'intonaco civile e la coloritura (foto n. 37-38).

Il lotto di terreno è recintato in conci di tufo + cancello in ferro.

L'immobile è in possesso a terzi per effetto della promessa di compravendita stipulata ormai da diversi anni.

Esso è iscritto al catasto fabbricati del Comune di Sciacca, foglio di mappa n. 152, particella n. 1040, cat. A/7, cl 1, vani 9, superficie catastale 143 mq in testa alla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietari in regime di comunione dei beni.

Confini: a nord con proprietà eredi [REDACTED], ad est con strada da denominare, a sud con proprietà [REDACTED], ad ovest con proprietà [REDACTED].

Il lotto D è ubicato in località S. Giorgio del territorio di Sciacca, zona turistico-balneare situata in posizione quasi baricentrica rispetto ai Comuni di Sciacca e Ribera: le infrastrutture economico-sociali sono da reperire nei suddetti centri abitati.

Il fabbricato presenta struttura portante in c.a. e solai a struttura mista (travetti in c.c. e laterizi). Esso è stato edificato senza la prescritta autorizzazione e quindi abusivamente per cui la ditta ha presentato istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 724/1994 (prot. n. 111971 del 31/03/1995) con pagamento dell'oblazione prevista dalla Legge. La pratica di condono è in corso di istruttoria presso l'U.T.C. del Comune di Sciacca: il rilascio della Concessione Edilizia in

Sanatoria è subordinato alla integrazione dei documenti, al congruaggio della oblazione e al pagamento degli oneri concessori previsti dalla Legge.

La posizione urbanistica dell'immobile staggito, pertanto, allo stato della pratica (assenza della Concessione Edilizia in Sanatoria), è irregolare: la regolarizzazione sarà un onere a carico dell'aggiudicatario dell'asta pubblica.

L'immobile (lotto D) è pervenuto ai debitori [REDACTED] e [REDACTED] per costruzione su lotto di terreno (particella n. 408 del foglio di mappa n. 152) acquistato con atto di c/v del 12/06/1987 ai rogiti del Notaio Giovanni Leotta, rep. n. 114517 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

Ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] gli immobili sono pervenuti per atto di c/v del 30/12/1974 ai rogiti del Notaio Giovanni Battista Raso registrato al n. 116.

LOTTO E. Ha 01.62.40 di terreno in Ribera, c/da Camimello (foto n. 46-47) di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]

Iscritto al catasto terreni del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 43, particella n. 60 in testa alla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] proprietari in regime di comunione legale dei beni.

La sua posizione catastale è regolare.

Il terreno ricade in Z.T.O. "E" destinata all'uso agricolo del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ribera approvato con Delibera Commissariale n. 42 del 23/07/1999, con densità fondiaria di 0,03 mc/mq.. Esso, inoltre, ricade all'interno del vincolo geologico VG2 caratterizzato da movimenti franosi, instabilità superficiali e acclività superiore al 35% : in tali zone non può essere realizzato alcun insediamento urbanistico.

Esso è ubicato a 6 Km circa dal centro abitato di Ribera. Vi si accede da Ribera percorrendo per 3,00 Km circa la S.S. n. 386 e per 3,00 Km circa la strada vicinale Camimello, dalla quale ha accesso.

Il terreno presenta giacitura in parte in forte pendio ed in parte in pendio moderato ed è coltivato

in parte ad oliveto con n. 300 piante di anni 60 ed in parte è incolto (foto n. 46-47).

Il terreno è pervenuto ai debitori per atto di c/v del 16/12/194 ai rogiti del Notaio Antonino Ciaccio, rep. n. 20139 da potere di [REDACTED] l'atto è stato trascritto il 29/12/1994 ai nn. 21164/18677.

A [REDACTED] il terreno era pervenuto per atto di c/v del 21/04/1973 ai rogiti del Notaio Elio Stalteri, rep. n. 122042 da potere di [REDACTED]: l'atto è stato trascritto il 03/05/1973 ai nn. 8656/7901.

Il terreno è coltivato in proprio dai debitori.

Confini: a nord con terreno di [REDACTED], ad est con strada vicinale Camimello, a sud con terreno di [REDACTED] e [REDACTED] ad ovest con stradella di accesso.

LOTTO F. Ha 01.06.60 di terreno in Ribera, c/da Camimello (foto n. 48) di proprietà di [REDACTED]

Iscritto al catasto terreni del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 55, particella n. 44 in testa alla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] proprietari in regime di comunione legale dei beni.

La sua posizione catastale è regolare.

Il terreno ricade in Z.T.O. "E" destinata all'uso agricolo del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ribera approvato con Delibera Commissariale n. 42 del 23/07/1999, con densità fondiaria di 0,03 mc/mq.

Esso è ubicato a 6 Km circa dal centro abitato di Ribera. Vi si accede da Ribera percorrendo per 3,00 Km circa la S.S. n. 386 e per 3,00 Km circa la strada vicinale Camimello, dalla quale ha accesso.

Il terreno presenta giacitura quasi pianeggiante ed è coltivato a oliveto con n. 200 piante di anni 60 (foto n. 48).

Il terreno è pervenuto ai debitori per atto di c/v del 16/12/194 ai rogiti del Notaio Antonino Ciaccio, rep. n. 20139 da potere di [REDACTED]: l'atto è stato trascritto il 29/12/1994 ai nn.

21164/18677.

A [REDACTED] il terreno era pervenuto per atto di c/v del 21/04/1973 ai rogiti del Notaio Elio Stalteri, rep. n. 122042 da potere di [REDACTED]: l'atto è stato trascritto il 03/05/1973 ai nn. 8656/7901.

Il terreno è coltivato in proprio dai debitori.

Confini: a nord con terreno di [REDACTED], ad est con strada vicinale Camimello, a sud con terreno di [REDACTED], ad ovest con strada vicinale Camimello.

LOTTO G. ½ indiviso di Ha 01.45.40 di terreno in Ribera, c/da Giardinello (foto n. 49-50) di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]. Sono comproprietari dell'altro ½ indiviso i Sigg: [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]

Iscritto al catasto terreni del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 98, particella n. 182 in testa alla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]

La sua posizione catastale è regolare.

Il terreno ricade in parte in ZTO "Ct2" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ribera approvato con Delibera Commissariale n. 42 del 23/07/1999 (area situata oltre la fascia dei 150 metri dalla battigia): secondo le prescrizioni delle Norme di Attuazione, l'attività edilizia si attua attraverso Piani Particolareggiati e le lottizzazioni convenzionate con una superficie di mq. 50.000 e con lotto minimo per la costruzione di mq. 1.500 (l'indice di densità edilizia territoriale è di 0,20 mc/mq).

La particella n. 182 ricade, altresì, in area soggetta ai seguenti vincoli:

- fascia di rispetto ai sensi della L.R. n. 78/1976 art. 15, lett. a);
- vincolo idrogeologico VG2 le cui zone sono caratterizzate da movimenti franosi (parte della superficie);

- Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico o P.A.I. (parte della superficie);
- Siti di Importanza Comunitaria o S.I.C. (parte della superficie);

Esso è ubicato a 12 Km circa dal centro abitato di Ribera, in località Giardinello situata in posizione quasi baricentrica rispetto alle località turistico-balneare di Seccagrande e Borgo Bonsignore.

Il terreno presenta giacitura in leggero pendio e in piccola parte in forte pendio: si presenta incolto e in stato di abbandono (foto n. 49-50).

Il terreno è pervenuto ai debitori per atto di c/v del 04/07/1986 ai rogiti del Notaio Riccardo Pelella, rep. n. 14928 da potere di [REDACTED]: l'atto è stato trascritto il 19/07/1986 ai nn. 10704/9199.

A [REDACTED] il terreno era pervenuto per atto di divisione del 21/04/1973 ai rogiti del Notaio Riccardo Pelella, rep. n. 13833 da potere di [REDACTED]: l'atto è stato trascritto il 12/03/1980 ai nn. 4788/4354.

Il terreno è in possesso ai debitori.

Confini: a nord con terreno di [REDACTED], ad est con terreno di [REDACTED], a sud con Mare Mediterraneo, ad ovest con terreno di [REDACTED]

LOTTO H Immobile adibito a civile abitazione al piano terra, primo e secondo piano in Ribera, via Firenze n. 16 (foto n. 52) di proprietà di [REDACTED]

Il piano terra è composto da n. 1 vano (cucina-pranzo-soggiorno) e w.c. (ricavato nel sottoscala) con superficie coperta di mq. 47,00 circa, altezza utile di m. 3,80 e volume v.p.p. di mc. 178,60: la superficie utile è di mq. 25,00 circa.

La superficie commerciale è di mq. 47,00.

Il pavimento del vano è in scaglia di cemento, quello del w.c. è in ceramica, pareti e soffitti sono intonacati e pitturati, l'infisso interno è in legno tamburato, l'infisso esterno è in alluminio preverniciato con inferriata, il portoncino di ingresso è in legno massello; è presente impianto di riscaldamento a metano con radiatori in alluminio preverniciato.

Le rifiniture interne sono tipiche dell'edilizia economica e popolare (foto n. 52-53-54-55).

Il primo piano è composto da n. 1 vano (camera da letto) e bagno con superficie coperta di mq. 47,00 circa, altezza utile di m. 3,00 e volume v.p.p. di mc. 141,00: la superficie utile è di mq. 25,00 circa oltre a mq. 4,00 di balcone da valutare al 25%.

La superficie commerciale è di mq. 48,00.

Il pavimento del vano è in marmo, quello del bagno è in ceramica, pareti e soffitti sono intonacati e pitturati, le pareti del bagno sono piastrellate fino a m. 2,00, gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con persiane in legno, il portoncino di ingresso è in legno massello, il pavimento del balcone è in ceramica; è presente impianto di riscaldamento a metano con radiatori in alluminio preverniciato.

Le rifiniture interne sono tipiche dell'edilizia per civile abitazione (foto n. 56-57-58-59).

Il secondo piano è composto da n. 1 vano (camera da letto) e bagno con superficie coperta di mq. 47,00 circa, altezza utile di m. 3,00 e volume v.p.p. di mc. 141,00: la superficie utile è di mq. 25,00 circa oltre a mq. 4,00 di balcone da valutare al 25%.

La superficie commerciale è di mq. 48,00.

Il pavimento del vano è in scaglia di cemento, quello del bagno è in ceramica, pareti e soffitti sono intonacati e pitturati, le pareti del bagno sono piastrellate fino a m. 2,00, gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con persiane in legno, il portoncino di ingresso è in legno massello, il pavimento del balcone è in ceramica; è presente impianto di riscaldamento a metano con radiatori in alluminio preverniciato.

Le rifiniture interne sono tipiche dell'edilizia per civile abitazione (foto n. 60-61).

Il piano terra, primo e secondo piano costituiscono unica unità immobiliare con superficie coperta complessiva di mq. 141,00 , superficie utile complessiva di mq. 75,00; la superficie commerciale complessiva è di mq. 143,00

Il prospetto del fabbricato è rivestito in mattoni di tufo fino a m. 1,00 per il solo piano terra e completo di intonaco civile per esterni tipo Li Vigni per i piani primo e secondo (foto n. 51). La

scala di accesso ai vari piani è pavimentata in marmo con ringhiera protettiva in ferro scatolare.

L'immobile è utilizzato quale residenza primaria del Sig. [REDACTED]

Esso è iscritto al catasto fabbricati del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 22, particella n. 764/2, cat. A/4, cl 4, vani 4,5 in testa alla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED]

Confini: a nord con via Firenze, ad est con fabbricato di [REDACTED], a sud con fabbricato di [REDACTED], ad ovest con fabbricato di [REDACTED]

Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale del Comune di Ribera: le infrastrutture economico-sociali sono facilmente reperibili.

Esso presenta struttura portante in muratura tradizionale in conci di tufo e solai a struttura mista (travetti in c.c. e laterizi). E' stato edificato negli anni 1967-68 in forza del Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato dal Sindaco di Ribera il 17/10/1967 (pratica edile n. 236/1967): l'Autorizzazione di Abitabilità è stata rilasciata in data 09/05/1969.

La posizione urbanistica del fabbricato è regolare.

Esso è pervenuto al debitore [REDACTED] in forza dell'atto di c/v del 08/10/2002 ai rogiti del Notaio Tornabene Benvenuto, rep. n. 851 da potere di [REDACTED]: l'atto è stato trascritto il 28/10/2002 ai nn. 19791/17402.

A [REDACTED] l'immobile è pervenuto per atto di c/v del 31/08/1966 ai rogiti del Notaio Giovanni Leotta, rep. n. 67017 da potere di [REDACTED] e per successiva edificazione.

DETERMINAZIONE DEI PREZZI BASE D'ASTA

Il sottoscritto inizierà col determinare, a mezzo del metodo di stima sintetico, il prezzo di mercato dei beni pignorati. Con tale metodo di stima, il prezzo di mercato di un bene viene ottenuto confrontando tale bene con più beni simili venduti nella stessa zona o in zone limitrofe; se il bene da stimare è identico ai beni presi come termine di confronto, il prezzo sarà identico; se il bene da stimare presenta invece delle differenze, il valore sarà opportunamente variato sulla base delle differenze riscontrate. Basta quindi accertare il prezzo di mercato di più beni simili, stilare una scala di valori accertati di detti beni ed inserire il bene da stimare in quella scala: si

sarà così determinato il prezzo di mercato del bene in esame.

Per la determinazione del prezzo base d'asta degli immobili staggiti, il sottoscritto ha effettuato le necessarie indagini nei Comuni di Ribera e Sciacca al fine di accertare il prezzo di mercato degli immobili aventi caratteristiche simili ai beni pignorati. In tali indagini ha contattato diversi operatori del settore immobiliare (imprenditori, professionisti, agenti immobiliari), ha utilizzato i dati forniti da alcuni Studi Notarili e i parametri adottati dall'Agenzia delle Entrate competente per territorio.

Nella valutazione dei fabbricati urbani il sottoscritto farà riferimento ad immobili completi, rifiniti e commerciabili, tenendo conto dei seguenti elementi: ubicazione, superficie commerciale, epoca della costruzione, rifiniture interne ed esterne, stato di manutenzione e conservazione, destinazione d'uso. Eventuali lavori di ristrutturazione da effettuare, eventuale regolarizzazione sotto il profilo urbanistico e/o catastale costituente onere a carico degli aggiudicatari dell'asta pubblica, saranno tenuti in debito conto in fase di determinazione del prezzo base d'asta.

Nella valutazione dei terreni agricoli il sottoscritto ha tenuto conto dei seguenti elementi: destinazione urbanistica, vincoli, estensione, giacitura, distanza dal centro abitato, distanza dalle vie di comunicazione, potenzialità edificatoria, tipo di colture esistenti, età delle colture e loro redditività.

Ad indagini ultimate, con tutti i raffronti e i calcoli eseguiti, il sottoscritto è nelle condizioni di stabilire i valori di mercato degli immobili staggiti.

LOTTO A. Ha 01.59.65 di terreno attivato ad agrumeto irriguo (foglio di mappa n. 41, particelle n. 22-94-238-240) con n. 2 fabbricati non catastati (uno con superficie commerciale di mq. 122,00 e l'altro con superficie commerciale di mq. 270,00) in Ribera, c/da Camimello di proprietà di [REDACTED].

Prezzo unitario medio di mercato del terreno: 37.500,00 €/Ha

- Valore di mercato del terreno: $Ha\ 01.59.65 \times 37.500,00\ €/Ha = €\ 59.868,75$

Prezzo unitario medio di mercato del primo fabbricato di 122,00 mq: 400,00 €/mq

- Valore di mercato del primo fabbricato di 122,00 mq: $122,00 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 48.800,00$

Prezzo unitario medio di mercato del secondo fabbricato di 270,00 mq: 75,00 €/mq

- Valore di mercato del secondo fabbricato di 270,00 mq: $270,00 \text{ mq} \times 75,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 20.250,00$

Il valore di mercato complessivo (terreno + n. 2 fabbricati) è: € 128.918,75

LOTTO B. Immobile adibito ad attività commerciale (trattoria-pizzeria) al piano terra in Ribera, corso Regina Margherita n. 226, angolo via Pisa, di proprietà di [REDACTED] con superficie commerciale di mq. 70,00 (foglio di mappa n. 21, particella n. 702/1, cat. C/1, cl 4).

Prezzo unitario medio di mercato: 1.000,00 €/mq

Valore di mercato: $70,00 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 70.000,00$

LOTTO C. Immobile adibito a civile abitazione al piano terra, primo e secondo piano in Ribera, via Pisa n. 1, angolo corso Regina Margherita, di proprietà di [REDACTED] con superficie commerciale di mq. 180,00 (foglio di mappa n. 21, particella n. 702/501, cat. A/3, cl 5).

Prezzo unitario medio di mercato: 700,00 €/mq

Valore di mercato: $180,00 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 126.000,00$

LOTTO D. Immobile adibito a civile abitazione al piano terra in Sciacca, località S. Giorgio di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] con superficie commerciale di mq. 242,50 (foglio di mappa n. 152, particella n. 1040, cat. A/7, cl 1).

Prezzo unitario medio di mercato: 650,00 €/mq

Valore di mercato: $242,50 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 157.625,00$

LOTTO E. Ha 01.62.40 di terreno coltivato ad oliveto in pendio, ed in parte incolto, in Ribera, c/da Camimello di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (foglio di mappa n. 43, particella n. 60).

Prezzo unitario medio di mercato: 7.500,00 €/Ha

Valore di mercato: $\text{Ha } 01.62.40 \times 7.500,00 \text{ €/Ha} = \text{€ } 12.180,00$

LOTTO F. Ha 01.06.60 di terreno attivato ad oliveto quasi pianeggiante n Ribera, c/da Camimello di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (foglio di mappa n. 55, particella n. 44).

Prezzo unitario medio di mercato: 12.500,00 €/Ha

Valore di mercato: Ha 01.06.60 x 12.500,00 €/Ha = € 13.325,00

LOTTO G. ½ indiviso di Ha 01.45.40 di terreno incolto, in pendio, in Ribera, c/da Giardinello di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (foglio di mappa n. 98, particella n. 182).

Prezzo unitario medio di mercato dell'intero: 50.000,00 €/Ha (5,00 €/mq)

- Valore di mercato dell'intero: Ha 01.45.40 x 50.000,00 €/Ha = € 72.700,00

Essendo la quota stagita pari ad ½ indiviso, il suo valore di mercato è: ½ x € 72.700,00 = € 36.350,00

LOTTO H. Immobile adibito a civile abitazione al piano terra, primo e secondo piano in Ribera, via Firenze n. 16 di proprietà di [REDACTED] con superficie commerciale complessiva di mq. 143,00 (foglio di mappa n. 22, particella n. 764/2, cat. A/4, cl 4).

Prezzo unitario medio di mercato: 400,00 €/mq

- Valore di mercato: 143,00 mq x 400,00 €/mq = € 57.200,00

Per la determinazione dei prezzi base d'asta, i valori testè determinati vengono ridotti percentualmente tenendo conto della loro entità e della condizioni oggettive degli immobili (lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuare negli immobili urbani e rurali, regolarizzazione della posizione urbanistica e/o catastale, difficoltà di vendita della quota indivisa) e della grave crisi che attanaglia l'agricoltura della zona. Al fine, quindi, di offrire un giusto margine all'espletamento dell'asta pubblica i prezzi base d'asta da adottare saranno quelli di seguito riportati:

- 0,70 x € 128.918,75 = € 90.243,13 e in c.t. € 90.250,00 (euro novantamila duecentocinquanta/00) per il LOTTO A;

- 0,90 x € 70.000,00 = € 63.000,00 (euro sessantatremila/00) per il LOTTO B;

- 0,95 x € 126.000,00 = € 119.700,00 (euro centodiciannovemilasettecento/00) per il LOTTO C;
- 0,85 x € 157.625,00 = € 133.981,25 e in c.t. € 134.000,00 (centotrentaquattromila/00) per il LOTTO D;
- 0,80 x € 12.180,00 = € 9.744,00 e in c.t. € 9.750,00 (euro novemilasettecentocinquanta/00) per il LOTTO E;
- 0,85 x € 13.325,00 = € 11.326,25 e in c.t. € 11.350,00 (euro undicimilatrecentocinquanta/00) per il LOTTO F;
- 0,70 x € 36.350,00 = € 25.445,00 e in c.t. € 25.450,00 (euro venticinquemilaquattrocentocinquanta/00) per il LOTTO G.
- 0,90 x € 57.200,00 = € 51.480,00 e in c.t. € 51.500,00 (euro cinquantunomilacinquecento/00) per il LOTTO H.

Con ciò il sottoscritto ritiene di avere adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento.

Allegati:

- documenti cartacei (consulenza tecnica e schede riepilogative in triplice copia, foto immobili).
- supporto informatico (con il contenuto degli allegati cartacei).
- fascicoli d'ufficio.

Ribera, lì 14 luglio 2008

Il C.T.U.

Ing. Onofrio Tulone

ASTE
GIUDIZIARIE.it