

Tribunale di Sciacca

**G.E. Dott. F. Marasà**

**Esec. Immob. N° 49/92 R.G.Es.**

Esecuzione Immobiliare

promossa da:

ITALFONDIARIO S.p.A. (già Banca Sicula S.p.A.)

contro

omissis

**RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**C.T.U.**

architetto Salvatore Porretta

Via G. Licata n. 57  
92019 Sciacca (Ag)  
Tel./Fax 0925/25648

[salvatore.porretta@archiworldpec.it](mailto:salvatore.porretta@archiworldpec.it)

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Oggetto:** Esecuzione Immobiliare n. 49/1992 R.G.Es. cui è riunita la n. 44/1995 R.G.Es

\*\*\*\* \* \* \*

### 1 . Premessa

Durante il corso dell'udienza del 17/10/2014, Lei, Sig. Giudice Dott. F. Lo Presti, nella qualità di Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Sciacca, nominava me sottoscritto arch. Salvatore Porretta, iscritto al n. 678 dell'ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzioni immobiliare n. 49/1992 cui è riunita la n. 44/1995 R.G.Es. promossa dalla ITALFONDIARIO S.p.A . (già Banca Sicula S.p.A). quale procuratrice della società Castello Finance S.r.l. contro i sig.ri omissis + 4.

In tale procedura esecutiva risultano poi intervenuti in fasi successive i seguenti creditori:

1) Internacional Credit Recovery (già Cassa Centrale di Risparmio);

Nell'udienza del 17/10/2014 prestavo il giuramento di rito innanzi la S.V.III/ma e mi veniva affidato il mandato che così recita

### MANDATO

Il Giudice pone all'esperto il seguente quesito:

1. Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata ai creditori (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 – ove evidentemente ricorresse la necessità di notificare i predetti avvisi), nonché dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, 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 inadeguati, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti, anche se il pignoramento si riferisce a quota indivisa;

2. Provveda, altresì, previa comunicazione scritta al debitore, 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:

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, previa identificazione dei nuovi confini;

b) 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 n. 47/85, n. 724/94 e succ. mod. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva;

c) 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 idonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;

d) ad accertare – al fine di “allineare” i decreti di trasferimento alla disciplina dei trasferimenti a seguito dell'entrata in vigore del D.L. 78/10 convertito con L. 122/10 – la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a procedere ad ogni correzione necessaria (con oneri a carico del creditore istante).

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; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; 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 della dichiarazione di agibilità, 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 tra l'altro anche il contesto, in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona;
- c) lo stato di possessione 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

4. Provveda inoltre l'esperto:

- a) all'indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc...);
- b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;
- c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine 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...);

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

6. Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Il giorno 17/10/2014 mi fu messa a disposizione la documentazione inerente la causa che, dopo aver studiato attentamente, mi permise di procedere alle operazioni peritali.

Dallo studio del carteggio emerse che i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono costituiti da svariati appezzamenti di terreno e fabbricati, tutti siti in Ribera.

Ebbi modo di verificare, inoltre, che era depositata in atti la certificazione ipocatastale relativa al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Successivamente, inoltrai richiesta di Certificato di destinazione urbanistica presso l'U.T.C. di Ribera in data 24/11/2014, che mi venne rilasciato in data 23/01/2015.

Nei giorni seguenti diedi comunicazione ufficiale alle parti, tramite raccomandata R/R e PEC, sul giorno e l'ora stabiliti per il sopralluogo degli immobili.

Al giorno fissato per l'appuntamento era presente, come risulta da verbale stilato in loco, oltre al sottoscritto, il signor **"Soggetto A"** (genere del sig. **"Soggetto B"**).

Sante la mole dei beni oggetti di pignoramento, le operazioni di sopralluogo continuarono in data 13/12/2014 e nei successivi giorni 20/12/2014, 10/01/2015, 23/01/2015 e 05/02/2015 (vedi verbali di sopralluogo allegati).

I sopralluoghi mi hanno permesso di verificare lo stato di consistenza dei vari beni immobili, provvedendo al rilievo architettonico delle varie unità immobiliari e all'esecuzione di apposito rilievo fotografico.

Successivamente, mi recai altre volte sui luoghi per esperire ulteriori indagini sia sullo stato dei luoghi sia circa i prezzi di mercato del bene, in maniera da poterli confrontare con quelli reperibili presso l'Ufficio del Registro, così da potere dedurre un valore che si avvicinasse il più possibile a quello che un ordinario compratore pagherebbe per acquistare i beni in oggetto.

### **3. ELENCO DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Come si evince dall'atto di pignoramento notificato in data 20/07/1992 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Agrigento il 26/08/1992 ai nn. 16138/13883, i beni immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

#### **3.1 Beni di proprietà del sig. **"Soggetto B"****

- a) Terreno esteso are 35.99 sito in Ribera, c.da Giummarella;
- b) Fabbricato sito in Ribera, c.so Margherita/
- c) Terreno esteso are 5.12 sito in Ribera, c.da Camemi sup. sul quale insiste un fabbricato composto da p.t., 1° piano e 2° piano;

d) n. 2 appartamenti siti al 4° piano, l'area libera soprastante ed un magazzino a piano terra siti in Ribera, nella via Veneto;

e) Terreno esteso are 94.60 sito in Ribera, loc. Donna Inferiore.



### **3.2 Beni di proprietà del sig. "Soggetto C"**

a) Terreno esteso Ha 2.58.50 sito in Ribera, loc. Belmonte;

b) Terreno esteso Ha 3.16.00 sito in Ribera, loc. Donna Inferiore;

c) Casa sita in Ribera, nella via Trionfo angolo via Sciampagna;

d) Terreno esteso Ha 3.31.62 sito in Ribera, loc. Montesara;

e) Terreno esteso Ha 6.19.85 sito in Ribera, loc. Montesara.



### **3.3 Beni di proprietà del sig. "Soggetto D"**

a) Terreno esteso Ha 1.99.40 sito in Ribera, loc. Camemi Superiore;

b) Terreno esteso are 56.80 sito in Ribera, loc. Camemi Superiore;

c) Terreno esteso are 16.80 sito in Ribera, loc. Camemi Superiore;

d) Terreno esteso are 52.30 sito in Ribera, loc. Camemi Superiore;

e) Terreno esteso are 33.50 sito in Ribera, loc. Camemi;

f) Terreno esteso are 81.00 sito in Ribera, loc. Camemi Superiore.



### **3.4 Beni di proprietà del sig. "Soggetto E"**

a) Terreno esteso Ha 4.14.20 sito in Caltabellotta, c.da Piano Monaco;

b) Casa sita in Ribera, nella via Bonifacio n. 185 composta da p.t e 1° piano;

c) ½ indiviso di terreno esteso Ha 1.13.40 sito in Ribera, c.da Piana;

d) ½ indiviso di terreno esteso Ha 5.70.70 sito in Ribera, c.da Casino;

e) ½ indiviso di terreno esteso Ha 4.54.75 sito in Caltabellotta, c.da Piano Monaco;

f) ½ indiviso di terreno esteso Ha 3.17.80 sito in Caltabellotta, c.da Torretta;



- g) ½ indiviso di terreno esteso Ha 17.94.00 sito in Sciacca, c.da Collo di Vicario;
- h) ½ indiviso di terreno esteso are 11.90 sito in Ribera, c.da Casino;
- i) ½ indiviso di terreno esteso Ha 10.34.30 sito in Sciacca, c.da Collo di Vicario;
- l) ½ indiviso di terreno esteso Ha 2.03.10 sito in Caltabellotta, c.da Cannamasca;
- m) Recinto muragliato di mq. 33 in Ribera, via Belmonte con annesso vano a piano terra;
- n) Terreno esteso are 72.46 sito in Caltabellotta, c.da Piano Monaco.

### **3.5 Beni di proprietà del sig. "Soggetto F"**

- a) ¼ indiviso di terreno esteso are 23.00 sito in Ribera, loc. Piano Spito;
- b) Terreno esteso Ha 1.02.00 sito in Ribera, loc. Donna Inferiore;
- c) Terreno esteso are 85.80 sito in Ribera, loc. Donna Inferiore;
- d) ½ indiviso di un fabbricato sito in Ribera, via Trionfo angolo via Sciampagna;
- e) Terreno esteso are 71.60 sito in Ribera, loc. Piano Spito;
- f) Terreno esteso are 72.95 sito in Ribera, loc. Camimello.

## **4. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE ED INDIVIDUAZIONE DEI VARI LOTTI**

Ai fini di una più semplice comprensione si è ritenuto opportuno mantenere invariato il numero d'ordine dei vari lotti così come individuati nella precedente CTU depositata in data 29/04/1997.

### **LOTTO N. 1 ("Soggetto B")**

Bene immobile di cui al paragr. 3.1 lettera a) dell'elenco dei beni pignorati costituito da un terreno esteso are 36.00 sito in Ribera, c.da Giummarella

**Descrizione** – E' costituito da un terreno agricolo sito in agro di Ribera, più precisamente in località Giummarella, che dista circa 2,5 km. in linea d'aria dal centro abitato di Ribera.

Ad esso si eccede percorrendo per un tratto la Strada Provinciale n. 32 Ribera – Cianciana e



imboccando, successivamente, una stradella inter-poderale di accesso in terra battuta per un tratto della lunghezza di mt. 700,00 circa.

Planimetricamente il terreno, che ha forma trapezoidale con base molto allungata rispetto all'altezza, si presenta quasi pianeggiante nella sua parte alta, poi si presenta molto accidentato ed infine nuovamente pianeggiante lungo la parte posta a sud-est.

L'accesso al fondo avviene dal confine nord-ovest che è separato dalla strada inter-poderale tramite una recinzione in conci di tufo. Quest'ultima gira, per un breve tratto, anche nei due lati lunghi, con al centro un ampio cancello in ferro a due ante. In prossimità del cancello si scorge una bocchetta per l'appresamento idrico. Allo stato il terreno è incolto.

**Confini:** Il fondo confina con proprietà, con il fiume Magazzolo e con la stradella interpoderale di accesso (lato nord/ovest)

**Stato di possesso:** A seguito di pubblicazione del testamento olografo del sig. **"Soggetto B"**, venuto a mancare il 15/02/1997, a cura del Notaio R. Pelella (atto pubblico del 28/04/1998 rep. n. 35157 – raccolta n. 11624), l'U.I. di che trattasi è stata attribuita in via esclusiva alla sig.ra **"Soggetto G"**, figlia del de cuius **"Soggetto B"**, che ne detiene tutt'oggi il materiale possesso.

#### **Estremi catastali – Verifica della corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento**

Il fondo risulta censito al catasto terreni del Comune di Ribera nel modo seguente

Partita	FM	Part.Ila	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dom.	Reddito agrario
11772	24	261	Seminativo	5	Are 2.60	€. 0,40	€. 0,11
11772	24	262	–	–	Are 9.40	–	--
11772	26	263	Agrumeto	2	Are 24.00	€. 109,70	€. 30,99
Totale superficie					<b>Are 36,00</b>		

Tutte le part.lla risultano ancora intestate al sig. **"Soggetto B"**.

Dal riscontro tra i dati catastali sopra riportati e quelli indicati nell'atto di pignoramento, si notano delle difformità nella numerazione delle particelle rispetto all'atto di pignoramento.

Questa differenza è dovuta alla consuetudine consolidata in passato di rogare atti di compravendita che portavano, come dati identificativi del terreno, quelli di frazionamenti non ancora approvati dall'U.T.E. di Agrigento. Si verificava quindi che, al momento dell'approvazione del frazionamento e, poi, del successivo inserimento in mappa, le varie particelle assumevano numeri diversi non corrispondenti ai dati che era possibile dedurre dagli atti.

Dalla certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, depositata in data 17/10/2000, si evince chiaramente che le originarie particelle indicate con i progressivi 99/b, 58/b e 33/b, hanno assunto l'attuale numerazione (part. 261, 262 e 263).

**Dati urbanistici:** Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, il lotto di terreno in esame ricade in zona territoriale omogenea "E" destinata all'uso agricolo, ove è consentita la costruzione di fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica secondo le prescrizioni delle norme di attuazione del P.R.G. vigente del Comune di Ribera.

Il fondo, inoltre, è assoggettato dai seguenti vincoli:

- la particella 261 ed in parte la part. 262 ricadono nella fascia di rispetto L. 431/85 art. lett. C;
- le particelle 261, 262 ed in parte la part. 263 ricadono nel piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (PAI), bacino idrografico del fiume "Magazzolo" per ipotetico collasso della diga Castello;
- in parte la part. 263 ricade in area con livello di tutela 2 ai sensi dell'art. 20 delle Norme di Attuazione del piano Paesaggistico adottato;
- le particelle 261, 262 ed in parte la part. 263 ricadono in area con livello di tutela 3 ai sensi dell'art. 20 delle Norme di Attuazione del piano Paesaggistico adottato.

**LOTTO N°2 ("Soggetto B")**

Bene immobile di cui al paragr. 3.1 lettera b) dell'elenco dei beni pignorati costituito da un  
Fabbricato sito in Ribera, c.so Margherita/c.le La

**Descrizione:**

Esso è costituito da un magazzino che occupa l'intero piano terra di uno stabile sito in Ribera  
con ingresso d

Il magazzino è costituito da un unico vano avente altezza netta di interpiano di mt. 3,65, al cui  
interno è ricavato un w.c. con relativo antibagno.

Internamente l'immobile risulta realizzato con mattonelle di segato di marmo, le pareti sono  
trattate con intonaco sestiato e traversato ed ultimo strato di finitura in tonachina.

I tramezzi del w.c. sono realizzati con pareti in cartongesso, le porte interne ed esterne sono in  
legno in buono stato di conservazione anche se di vecchia costruzione.

L'accesso avviene tramite un'apertura in legno prospiciente il cortile lteriore  
ingresso è stato ricavato collegando il magazzino con una porzione della part.Ila n. 19 (vedi grafici  
allegati) così da rendere possibile l'entrata anche dalla limitrofa via Ospedale.

Il magazzino è dotato di impianto elettrico funzionante entro traccia, non sono presenti infissi  
e/o tramezzature interne ad eccezione di quelle del w.c.

Il grado di conservazione dell'immobile, nel suo complesso, è buono.

Dal punto di vista strutturale l'edificio ha struttura in muratura portante di conci di tufo di vario  
spessore con solai in latero-cemento.

**Confini:** Il magazzino confina con il cortile sud-est, con proprietà  
con proprietà **"Soggetto H"** (part.Ile 19-20).

**Stato di possesso:** A seguito di pubblicazione del testamento olografo del sig. **"Soggetto B"**,

venuto a mancare il 15/02/1997, a cura del Notaio R. Pelella (atto pubblico del 28/04/1998 rep. n. 35157 – raccolta n. 11624), l'U.I. di che trattasi è stata attribuita in via esclusiva alla sig.ra

**“Soggetto H”**, figlia del de cuius **“Soggetto B”**, che ne detiene tutt'oggi il materiale possesso.

#### **Estremi catastali – Verifica della corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento**

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Ribera nel modo seguente:

FM	Part.Ila	Sub.	Cartegoria	Classe	Consistenza	Rendita
22	394	1	C/2	6	40 mq	€. 286,56
22	395	1	C/2	2	46 mq	€. 163,92

L'immobile risulta ancora intestato al sig. **“Soggetto B”**

Dalle risultanze catastali emerge che il magazzino risulta composto da n. 2 U.I. distinte, durante il sopralluogo si è riscontrato, invece, che le due U.I. sono state fuse ed accorpate ad una porzione della limitrofa part. 19.

La richiesta telematica per acquisizione della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento ha dato esito negativo in quanto non risulta, in atti, alcuna planimetria dei locali, probabilmente perché smarrita nel tempo.

In questi casi, che purtroppo non sono isolati, si deve provvedere redigendo una pratica apposita denominata “DOCFA per planimetria mancante” che viene depositata presso l'ufficio del catasto.

La variazione catastale, però, non è stata effettuata poiché lo stato attuale dei luoghi rende necessario operare un frazionamento anche della part.Ila 19, di proprietà di terzi, e non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Per tali ragioni sarebbe opportuno provvedere al frazionamento del magazzino oggetto di causa dalla porzione residua attraverso la creazione di una parete divisoria in laterizi forati in modo

tale che, successivamente all'esecuzione dei lavori, si possa predisporre la pratica catastale necessaria ai fini della sua alienazione.

Dal confronto con i dati indicati nell'atto di pignoramento emerge che la sola part.lla 395 del F.M. 22 è oggetto di pignoramento immobiliare, la part. 394, invece, benchè acquistata con il medesimo atto di compravendita (atto in Notar Leotta del 17/08/1967) non è stata riportata.

#### **Dati urbanistici:**

Gli accertamenti condotti presso l'archivio dell'U.T.C. del comune di Ribera mi hanno permesso di escludere il rilascio di alcuna licenza e/o N.O. a nome della ditta proprietaria e dei loro dante causa per la realizzazione del piano terra dello stabile.

Gli ulteriori accertamenti eseguiti dello scrivente, mi consentono di potere affermare che l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al 1942 e, per tale motivo, deve intendersi conforme allo strumento urbanistico allora vigente.

La fusione delle unità immobiliari, in mancanza di titoli edilizi, è da ritenere che sia stata eseguita in modo abusivo.

Per gli abusi commessi sarà possibile presentare istanza di condono edilizio o, in alternativa, richiesta di autorizzazione in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del T.U. n. 380/2001.

#### **LOTTE N°3-4-5-6 ("Soggetto B")**

Bene immobile di cui al paragr. 3.1 lettera c) dell'elenco dei beni pignorati costituito da un terreno esteso are 5.12 sito in Ribera, c.da Camemi Superiore sul quale insiste un fabbricato composto da p.t., 1° piano e 2° piano

**Descrizione dello stabile:** Il fabbricato, si compone, nel suo complesso, di n. 3 piani fuori terra (piano terra, 1° e 2° piano) con copertura a falda inclinata.

L'edificio è circondato su tutti i lati da una corte privata, separata dalle pubbliche vie tramite

una recinzione costituita da un muro in conci di tufo alto mt. 1,00 dal piano di campagna, con soprastante ringhiera in profilato metallico alta mt. 1,00.

Più esattamente, la corte confina:

- a nord con la via A. Usodimare;
- ad est con la via R. Sanzio (ove sono ubicati n. 2 cancelli che consentono l'accesso alla porzione di corte prospettante su detta via);
- a sud con la via Ferdinando Magellano (ove è ubicato il cancello principale d'ingresso alla corte);
- ad ovest con altra corte privata.

L'accesso ai vari piani dello stabile avviene mediante una scala esterna di collegamento, priva di copertura.

Dal punto di vista strutturale, i balconi e la pensilina perimetrale sono stati realizzati con soletta piena di cemento, armato con tondini di ferro ad aderenza migliorata di vario diametro, mentre il fabbricato ha struttura in muratura portante di conci di tufo e solai in latero-cemento. La copertura è a doppia falda inclinata con soprastante manto di tegole.

Le pareti esterne sono definite con intonaco del tipo "plastico" passato su un sottofondo costituito da un primo strato di rinzafo e da un secondo strato sestiato e traversato in mediocre stato di conservazione.

#### **Dati urbanistici:**

Dalle indagini condotte presso l'archivio dell'U.T.C. del Comune di Ribera e presso l'ufficio sanatorie edilizie è emerso che lo stabile è stato realizzato in forza di Nulla-osta per l'esecuzione di lavori edili del 30/08/1968 (pratica n. 194).

Al momento della sua costruzione, il fabbricato venne ampliato nelle sue dimensioni rispetto a quanto previsto in progetto e, successivamente, vennero realizzati abusivamente sia il primo che il

secondo piano. Al fine di sanare gli abusi sopra descritti venne presentata istanza di sanatoria, ai sensi della L.R. 37/85, prot. n. 18918 del 30/12/1986, la quale è, ancora, in fase di istruttoria. Dai colloqui intercorsi con i funzionari dell'U.T.C., è stato riferito che la richiesta di condono potrebbe essere meritevole di accoglimento, previa integrazione della documentazione mancante.

### **LOTTO N°3 ("Soggetto B")**

Esso è costituito da un appartamento che occupa la porzione, lato est, del piano terra dello stabile come sopra descritto, ad esso si accede attraverso un cancello metallico posto sulla via R. Sanzio. L'Unità immobiliare comprende i seguenti ambienti:

- n. 4 camere, corridoio, ripostiglio, W.C. e cucina-pranzo.

Le finiture dell'appartamento sono costituite da pavimento in monocottura in tutti gli ambienti; le pareti dei bagni ed alcune porzioni delle pareti della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica, le restanti superfici ed i soffitti sono trattate con intonaco di tipo civile e finiture in gesso.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, gli infissi esterni sono parte in legno, parte in alluminio con vetro camera; tutte le aperture si presentano in buono stato di conservazione; l'impianto idrico ed elettrico è del tipo sottotraccia perfettamente funzionante. Nel complesso lo stato di conservazione dell'immobile appare buono.

Il vano posto a sud, (vedi planimetrie allegate) risulta realizzato in epoca successiva rispetto allo stabile ed ha copertura costituita da un tetto a falda inclinata sorretto da un tavolato continuo e da travi in legno. Questo, per quanto si è avuto modo di verificare, risulta realizzato in epoca recente, (sicuramente posteriore all'aprile del 1997 data in cui venne depositata la precedente relazione di CTU) e non è compreso nell'istanza di condono sopra citata.

Per tale porzione di immobile, quindi, sarà necessario presentare ulteriore istanza di condono edilizio, ovvero si dovrà provvedere alla sua demolizione.

### Estremi catastali – Verifica della corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Ribera nel modo seguente:

FM	Part.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
79	1645	3	A/2	5	3,5 vani	€. 298,25

L'immobile risulta ancora intestato al sig. "Soggetto B".

Dal confronto con i dati indicati nell'atto di pignoramento emerge che in quest'ultimo venne indicata la sola part. 329, che costituisce il terreno di sedime del fabbricato. In conseguenza della denuncia al N.C.E.U. dello stabile, la part.IIIa assunse la numerazione sopra riportata.

**Stato di possesso:** A seguito di pubblicazione del testamento olografo del sig. "Soggetto B", venuto a mancare il 15/02/1997, a cura del Notaio R. Pelella (atto pubblico del 28/04/1998 rep. n. 35157 – raccolta n. 11624), l'U.I. di che trattasi è stata attribuita in via esclusiva alla sig.ra "Soggetto H", figlia del de cuius "Soggetto B", che ne detiene tutt'oggi il materiale possesso.

#### LOTTO N°4 ("Soggetto B")

Esso è costituito da un appartamento che occupa la porzione, lato ovest, del piano terra dello stabile ad esso si accede mediante un cancello metallico posto lungo la Via Ferdinando Magellano.

L'appartamento comprende i seguenti vani:

- n. 2 camere da letto, soggiorno, corridoio, W.C., ingresso e cucina-pranzo.

L'appartamento è definito con pavimento in ceramica in tutti gli ambienti; le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica, le restanti superfici ed i soffitti sono trattate con intonaco di tipo civile e finiture in tonachina "spugnata".

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, gli infissi esterni sono in legno senza vetro camera; l'impianto idrico ed elettrico è del tipo sottotraccia.

Lo stato di conservazione delle finiture appare appena sufficiente; l'intonaco, per effetto



dell'umidità da risalita proveniente dalle fondazioni, nella parte bassa appare scollato in più punti dal paramento murario e necessita di interventi di ripristino; gli infissi anche se funzionanti, non sono adeguanti agli attuali standard edilizi (senza vetrocamera con vetri dello spessore di 2 mm.). Gli impianti idrico ed elettrico devono essere revisionati.

#### **Estremi catastali – Verifica della corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento**

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Ribera nel modo seguente:

FM	Part.IIIa	Sub.	Cartegoria	Classe	Consistenza	Rendita
79	1645	2	A/2	5	5 vani	€. 426,08

L'immobile risulta ancora intestato al sig. **"Soggetto B"**.

Dal confronto con i dati indicati nell'atto di pignoramento emerge che in quest'ultimo venne indicata la sola part. 329, che costituisce il terreno di sedime del fabbricato. In conseguenza della denuncia al N.C.E.U. dello stabile la part.IIIa assunse la numerazione sopra riportata.

**Stato di possesso:** A seguito di pubblicazione del testamento olografo del sig. **"Soggetto B"**, venuto a mancare il 15/02/1997, a cura del Notaio R. Pelella (atto pubblico del 28/04/1998 rep. n. 35157 – raccolta n. 11624), l'U.I. di che trattasi è stata attribuita in via esclusiva alla sig.ra **"Soggetto G"**, figlia del de cuius **"Soggetto B"**, che ne detiene tutt'oggi il materiale possesso.

#### **LOTTO N°5 ("Soggetto B")**

Esso è costituito da un appartamento che occupa l'intero primo piano dello stabile sito in Ribera, Loc. Seccagrande (soprastante al piano terra di cui ai precedenti lotti 3 e 4), accessibile attraverso un cancello metallico posto lungo la Via Ferdinando Magellano che consente l'accesso alla corte condominiale.

L'Unità immobiliare comprende i seguenti ambienti:

- n. 3 camere da letto, soggiorno, corridoio, W.C., bagno, ingresso e cucina-pranzo.

L'appartamento è definito con pavimento in ceramica in tutti gli ambienti ad eccezione del soggiorno in cui è stato collocato un pavimento in marmo; le pareti dei bagni e della cucina sono anch'esse rivestite con piastrelle di ceramica, le restanti superfici ed i soffitti sono trattate con intonaco di tipo civile e finiture in gesso.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, gli infissi esterni sono in legno senza vetro camera; l'impianto idrico ed elettrico è del tipo sottotraccia.

Lo stato di conservazione delle finiture appare appena sufficiente; gli infissi, anche se di epoca non recente, sono funzionanti, lo stesso dicasi per l'impianto idrico ed elettrico.

#### **Estremi catastali – Verifica della corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento**

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Ribera nel modo seguente:

FM	Part.Ila	Sub.	Cartegoria	Classe	Consistenza	Rendita
79	1645	4	A/2	5	7 vani	€. 596,51

L'immobile risulta ancora intestato al sig. “Soggetto B”.

Dal confronto con i dati indicati nell'atto di pignoramento emerge che in quest'ultimo venne indicata la sola part. 329, che costituisce il terreno di sedime del fabbricato. A seguito della denuncia al N.C.E.U. dello stabile la part.Ila assunse la numerazione sopra riportata.

**Stato di possesso:** A seguito di pubblicazione del testamento olografo del sig. “Soggetto B”, venuto a mancare il 15/02/1997, a cura del Notaio R. Pelella (atto pubblico del 28/04/1998 rep. n. 35157 – raccolta n. 11624), l'U.I. di che trattasi è stata attribuita in via esclusiva al sig. “Soggetto I”, figlio del de cuius “Soggetto B”, che ne detiene tutt'oggi il materiale possesso.

#### **LOTTO N°6 (“Soggetto B”)**

Esso è costituito da un appartamento che occupa l'intero secondo piano dello stabile sito in Loc. Seccagrande in Ribera (soprastante al primo piano di cui al lotto precedente), accessibile

attraverso un cancello metallico posto lungo la Via Ferdinando Magellano che consente l'accesso alla corte condominiale.

L'Unità immobiliare comprende i seguenti ambienti:

- n. 3 camere da letto, soggiorno, salotto, corridoio, W.C., bagno, ripostiglio e cucina-pranzo.

L'appartamento è definito con pavimento in ceramica in tutti gli ambienti, ad eccezione del soggiorno e del salotto in cui è stato collocato un pavimento in marmo; le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica, le restanti superfici ed i soffitti sono trattate con intonaco di tipo civile e finiture in gesso.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, gli infissi esterni sono parte in legno senza vetro camera, parte in alluminio anodizzato. L'impianto idrico ed elettrico è del tipo sottotraccia.

Lo stato di conservazione delle finiture appare scarso, dovuto essenzialmente al mancato utilizzo dell'appartamento da diversi anni. Sono presenti evidenti tracce di umidità da infiltrazione proveniente dalla soprastante copertura a falda inclinata; gli infissi esterni, vecchi e logori, richiedono un corposo intervento di manutenzione e/o la loro sostituzione, gli impianti elettrico ed idrico, non utilizzati da parecchi anni, necessitano di un essere sostituiti.

#### **Estremi catastali – Verifica della corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento**

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Ribera nel modo seguente:

FM	Part.IIa	Sub.	Cartegoria	Classe	Consistenza	Rendita
79	1645	5	A/2	5	9 vani	€. 766,94

L'immobile risulta ancora intestato al sig. "Soggetto B"

Dal confronto con i dati indicati nell'atto di pignoramento emerge che in quest'ultimo venne indicata la part. 329, che costituisce il terreno di sedime del fabbricato. A seguito della denuncia al N.C.E.U. dello stabile la part.IIa assunse la numerazione sopra riportata.

**Stato di possesso:** A seguito di pubblicazione del testamento olografo del sig. **"Soggetto B"**, venuto a mancare , a cura del Notaio R. Pelella (atto pubblico del 28/04/1998 rep. n. 35157 – raccolta n. 11624), l'U.I. di che trattasi è stata attribuita in via esclusiva al sig. **"Soggetto L"**, figlio del de cuius **"Soggetto B"**, che ha rinunciato all'eredità.

**LOTTO N°7-8-9 ("Soggetto B")**

Bene immobile di cui al paragr. 3.1 lettera d) dell'elenco dei beni pignorati costituito da n. 2 appartamenti siti al 4° piano, l'area libera soprastante ed un magazzino a piano terra siti in Ribera, nella via Veneto.

**Descrizione:** Il fabbricato si compone, nel suo complesso, di n. 5 piani fuori terra con copertura piana e calpestabile accessibile mediante torrino scala.

Lo stabile, di forma rettangolare, confina:

- a sud-ovest con la via Veneto, ove è ubicato il portone di accesso, in corrispondenza del civico n. 15;
- a nord-ovest con uno spazio condominiale largo circa 1,50 mt. chiuso da una recinzione metallica elettro-verniciata sorretta da pali in profilato di ferro, che separa la corte privata dalla Via Misuraca;
- a nord-est con la via Vespri Siciliani;
- a sud-est con edificio di altra proprietà.

Compongono l'edificio le seguenti U.I.:

- n. 4 magazzini al piano terra;
- n. 8 u.i. (n. 2 per ogni livello) ai restanti piani.

Il collegamento verticale ai vari livelli avviene tramite una scala in c.a. a due rampe rivestita in marmo, benché in origine previsto in progetto, l'ascensore non è stato mai collocato.

Dal punto di vista strutturale, l'edificio risulta realizzato con telai in c.a. tessuti nelle due

direzioni e solai in latero-cemento. Le pareti esterne sono definite con intonaco del tipo "plastico" passato su un sottofondo costituito da un primo strato di rinzafo e da un secondo strato sestiato e traversato.

La copertura, di proprietà esclusiva degli appartamenti del 4° piano, risulta definita solo con uno strato impermeabilizzante costituito da guaina bituminosa dello spessore di mm. 4, manca la pavimentazione, mai collocata.

**Dati urbanistici:** Dalle indagini condotte presso l'archivio dell'U.T.C. del Comune di Ribera è emerso che lo stabile è stato realizzato in forza di Nulla-osta per l'esecuzione di lavori edili del 28/08/1968 (pratica n. 139) e successive autorizzazione di agibilità:

- prot. n. 34 del 09/10/1972, magazzini a piano terra (lotto n. 7)
- prot. n. 40 del 09/10/1972, app. 4° piano lato dx (lotto n. 8)
- prot. n. 41 del 09/10/1972, app. 4° piano lato sx (lotto n. 9)

Non è stato possibile, però, effettuare alcun confronto tra i grafici allegati alla licenza edilizia e lo stato dei luoghi poiché mancano, nella carpetta custodita in archivio, le planimetrie di progetto.

#### **LOTTO N°7 ("Soggetto B")**

Esso è costituito da un magazzino che occupa una porzione del piano terra di uno stabile sito in Ribera Loc. Piana, oggi via Veneto, comprendente un unico vano avente altezza netta di interpiano di mt. 3,65.

Internamente le finiture sono di tipo economico, il pavimento è costituito da un massetto in battuto di cemento, le pareti sono trattate con intonaco sestiato e traversato, manca l'ultimo strato di finitura.

L'accesso avviene da due ampie aperture poste lungo la via Veneto in corrispondenza dei civici n. 11 e 13, di cui una è costituita da una saracinesca a fasce metalliche, l'altra da un portone a

due ante in profilato di ferro.

Il ricambio d'aria e l'accesso della luce sono garantite da due ampie finestre, avente telaio in profilato di ferro, che si affacciano sulla via Vespri Siciliani.

Il magazzino è dotato di impianto elettrico funzionante, parte entro traccia parte a vista, non sono presenti infissi e/o tramezzature interne.

#### **Estremi catastali – Verifica della corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento**

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Ribera nel modo seguente:

FM	Part.IIIa	Sub.	Cartegoria	Classe	Consistenza	Rendita
21	1096	1	C/6	3	125 mq	€. 832,79

L'immobile risulta ancora intestato al sig. **“Soggetto B”**.

Dal confronto con i dati indicati nell'atto di pignoramento emerge che in quest'ultimo venne indicata la part. 899/b, che costituisce il terreno di sedime del fabbricato. In conseguenza della denuncia al N.C.E.U. dello stabile la part.IIIa assunse la numerazione sopra riportata.

**Stato di possesso:** A seguito di pubblicazione del testamento olografo del sig. **“Soggetto B”**, venuto a mancare il 15/02/1997, a cura del Notaio R. Pelella (atto pubblico del 28/04/1998 rep. n. 35157 – raccolta n. 11624), l'U.I. di che trattasi è stata attribuita in via esclusiva alla sig.ra **“Soggetto G”**, figlia del de cuius **“Soggetto B”**.

Come già relazionato dal custode giudiziale e delegato alla vendita avv. Rosa Gerardi, si specifica che il magazzino è utilizzato per ½ dal sig. **“Soggetto M”** e per ½ dal sig. **“Soggetto N”** che lo utilizzano come posto auto/magazzino a servizio degli appartamenti soprastanti.

#### **LOTTO N°8 ( “Soggetto B” )**

Esso è costituito da un appartamento sito al 4° piano, salendo a destra, di uno stabile sito in Ribera con ingresso dalla via Veneto n. 15.

L'unità immobiliare comprende i seguenti ambienti:

- n. 4 camere, salotto, corridoio, W.C., bagno, ripostiglio, ingresso e cucina-pranzo.

L'appartamento è definito con pavimento parte in marmo, parte in piastrelle di ceramica; le pareti dei bagni e delle pareti della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica, le restanti superfici ed i soffitti sono trattate con intonaco di tipo civile e finiture in gesso.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, gli infissi esterni sono in profilato di ferro senza vetro camera; tutte le aperture benché non conformi alle normative vigenti sul risparmio energetico, si presentano in buono stato di conservazione e funzionanti.

L'impianto idrico ed elettrico è del tipo sottotraccia perfettamente funzionante. Nel complesso lo stato di conservazione dell'immobile appare buono.

#### **Estremi catastali – Verifica della corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento**

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Ribera nel modo seguente:

FM	Part.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
21	1096	12	A/3	4	7 vani	€. 354,29

L'immobile risulta ancora intestato al sig. "Soggetto B".

Dal confronto con i dati indicati nell'atto di pignoramento emerge che in quest'ultimo venne indicata la part. 899/b, che costituisce il terreno di sedime del fabbricato. A seguito della denuncia al N.C.E.U. dello stabile la part.IIIa assunse la numerazione sopra riportata.

**Stato di possesso:** A seguito di pubblicazione del testamento olografo del sig. "Soggetto B", venuto a mancare il 15/02/1997, a cura del Notaio R. Pelella (atto pubblico del 28/04/1998 rep. n. 35157 – raccolta n. 11624), l'U.I. di che trattasi è stata attribuita in via esclusiva alla sig.ra "Soggetto G", figlia del de cuius "Soggetto B".

Così come già relazionato dal custode giudiziale e delegato alla vendita avv. Rosa Gerardi, si specifica che l'appartamento è attualmente occupato dai sig.ri **"Soggetto M"** e **"Soggetto O"**, coniugi.

**LOTTO N°9 ("Soggetto B")**

Esso è costituito da un appartamento sito al 4° piano, salendo a sx, di uno stabile sito in Ribera, con ingresso dalla via Veneto n. 15.

L'unità immobiliare comprende i seguenti ambienti:

- n. 4 camere, salotto, corridoio, W.C., bagno, ripostiglio, ingresso e cucina-pranzo.

L'appartamento è definito con pavimento parte in marmo, parte in piastrelle di ceramica; le pareti dei bagni e delle pareti della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica, le restanti superfici ed i soffitti sono trattate con intonaco di tipo civile e finiture in gesso.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, gli infissi esterni sono in profilato di ferro senza vetro camera; tutte le aperture, benché non conformi alle normative vigenti sul risparmio energetico, si presentano in buono stato di conservazione e funzionanti.

L'impianto idrico ed elettrico è del tipo sottotraccia perfettamente funzionante. Nel complesso lo stato di conservazione dell'immobile appare buono.

**Estremi catastali – Verifica della corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento**

L'unità immobiliare risultava censita al N.C.E.U. del Comune di Ribera nel modo seguente:

FM	Part.IIIa	Sub.	Cartegoria	Classe	Consistenza	Rendita
21	1096	11	A/3	4	6 vani	€. 303,68

L'immobile risulta intestato al sig. **"Soggetto B"**

Il raffronto tra la planimetria depositata in catasto e lo stato dei luoghi mostra delle differenze nella distribuzione degli ambienti. Si è proceduto, pertanto, ad effettuare la variazione necessaria al



fine di allineare la planimetria catastale del bene con lo stato dei luoghi, redigendo apposita pratica DOCFA.

La posizione catastale aggiornata dell'appartamento, a seguito delle variazioni operate è la seguente.

FM	Part.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
21	1096	11	A/3	4	6,5 vani	€. 328,98

Dal confronto con i dati indicati nell'atto di pignoramento emerge che in quest'ultimo venne indicata la part. 899/b, che costituisce il terreno di sedime del fabbricato. A seguito della denuncia al N.C.E.U. dello stabile la part.IIIa assunse la numerazione sopra riportata.

**Stato di possesso:** A seguito di pubblicazione del testamento olografo del sig. **"Soggetto B"**, venuto a mancare il 15/02/1997, a cura del Notaio R. Pelella (atto pubblico del 28/04/1998 rep. n. 35157 – raccolta n. 11624), l'U.I. di che trattasi è stata attribuita in via esclusiva alla sig.ra **"Soggetto G"**, figlia del de cuius **"Soggetto B"**.

Così come già relazionato dal custode giudiziale e delegato alla vendita avv. Rosa Gerardi, si specifica che l'appartamento è attualmente occupato **"Soggetto P"**.

**LOTTO N. 10 ("Soggetto B")**

Bene immobile di cui al paragr. 3.1 lettera e) dell'elenco dei beni pignorati costituito da un terreno esteso are 94.60 sito in Ribera, loc. Donna Inferiore

**Descrizione** – E' costituito da un terreno agricolo sito in agro di Ribera, più precisamente in località Donna Inferiore, che dista circa 4 km. in linea d'aria dal centro abitato di Ribera.

Ad esso si accede percorrendo per un tratto la Strada Provinciale n. 32 Ribera – Cianciana con cui confina.

Planimetricamente il terreno ha forma irregolare, mentre altimetricamente lo stesso risulta in declivio da est verso ovest (ove confina con la Strada-Provinciale).

Sul fondo è presente un uliveto in completo stato di abbandono, sul lato est del terreno si notano i resti di un vigneto oramai non più in produzione.

**Confini:** Il fondo confina con la Strada Provinciale n. 32 Ribera-Cianciana, con proprietà

con proprietà cooperativa agricola "terra di

Sicilia").

**Stato di possesso:** A seguito di pubblicazione del testamento olografo del sig. **"Soggetto B"**, venuto a mancare il 15/02/1997, a cura del Notaio R. Pelella (atto pubblico del 28/04/1998 rep. n. 35157 – raccolta n. 11624), l'U.I. di che trattasi è stata attribuita in via esclusiva alla sig.ra **"Soggetto G"**, figlia del de cuius **"Soggetto B"** che ne detiene tutt'oggi il materiale possesso.

**Estremi catastali – Verifica della corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento**

Il fondo risulta censito al catasto terreni del Comune di Ribera nel modo seguente

Partita	FM	Part.Ila	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dom.	Reddito agrario
11772	33	422	uliveto	3	Are 11.85	€ 5,51	€ 4,90
			vigneto	2	Are 1.67	€ 2,07	€ 0,69
11772	33	423	uliveto	3	Are 6.57	€ 3,05	€ 2,71
			vigneto	2	Are 1.80	€ 2,23	€ 0,74
11772	33	424	uliveto	3	Are 72.71	€ 33,80	€ 30,04
Totale superficie					Are 94,60		

Tutte le part.Ile risultano ancora intestate al sig. **"Soggetto B"**.

Dal riscontro tra i dati catastali sopra riportati e quelli indicati nell'atto di pignoramento, si notano delle difformità nella numerazione delle part.Ile rispetto all'atto di pignoramento.

Questa differenza è dovuta al frazionamento della part.Ila 284 oggetto di pignoramento, che ha generato le part.Ile 422, 423 e 424 (vedi visure storiche allegate).

**Dati urbanistici:** Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, il lotto di terreno in esame ricade in zona territoriale omogenea "E" destinata all'uso agricolo, ove è consentita la costruzione di fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica secondo le prescrizioni delle norme di attuazione del P.R.G. vigente del Comune di Ribera.

Inoltre, il fondo è assoggettato dai seguenti vincoli:

- le part.lle 422, 423 e 424 ricadono nella fascia di rispetto L. 431/85 art.1 lett. C;
- le part.lle 422, 423 e 424 ricadono in parte in area con livello di tutela 1 ed in parte in area con livello di tutela 3, ai sensi dell'art. 20 delle Norme di Attuazione del piano Paesaggistico adottato.

#### **LOTTO N. 11 ("Soggetto F")**

Bene immobile di cui al paragr. 3.5 lettera b) dell'elenco dei beni pignorati costituito da un terreno esteso Ha 1.02.00 sito in Ribera, loc. Donna Inferiore.

**Descrizione** – E' costituito da un terreno agricolo sito in agro di Ribera, più precisamente in località Donna Inferiore, che dista circa 6 km. in linea d'aria dal centro abitato di Ribera.

Ad esso si accede dapprima percorrendo la Strada Provinciale n. 32 Ribera-Ciacciana immettendosi, poi, in una stradella inter-poderale denominata "Piano Povero".

Quest'ultima si presenta in pessimo stato di conservazione a tal punto da rendere molto difficoltoso l'accesso nel periodo invernale ed in occasione delle piogge.

Planimetricamente il fondo ha forma trapezoidale mentre altimetricamente si presenta in declivio da nord-ovest verso sud-est. Il terreno in atto risulta incolto ed arato.

**Confini:** Il fondo confina con proprietà e con proprietà

**Stato di possesso:** Il terreno è nella disponibilità del "Soggetto F"

### Estremi catastali – Verifica della corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento

Il fondo risulta censito al catasto terreni del Comune di Ribera nel modo seguente

FM	Part.IIa	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dom.	Reddito agrario
34	231	agrumeto	2	Ha1.02.00	€. 466,21	€. 131,70

La part.IIa risulta intestata al sig. “Soggetto F”.

Dal riscontro tra i dati catastali sopra riportati e quelli indicati nell'atto di pignoramento, si evidenzia che gli stessi coincidono.

**Dati urbanistici:** Dal punto di vista urbanistico, il lotto di terreno in esame ricade in zona territoriale omogenea “E” destinata all'uso agricolo, ove è consentita la costruzione di fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica secondo le prescrizioni delle norme di attuazione del P.R.G. vigente del Comune di Ribera.

#### **LOTTO N. 12 (“Soggetto F”)**

Bene immobile di cui al paragr. 3.5 lettera c) dell'elenco dei beni pignorati costituito da un terreno esteso are 85.80 sito in Ribera, loc. Donna Inferiore

**Descrizione** – E' costituito da un terreno agricolo sito in agro di Ribera, più precisamente in località Donna Inferiore, che dista circa 6 km. in linea d'aria dal centro abitato di Ribera (limitrofo a quello di cui al lotto n. 11).

Ad esso si accede dapprima percorrendo la Strada Provinciale n. 32 Ribera–Cianciana immettendosi, poi, in una stradella interpoderale denominata “Piano Povero”.

Quest'ultima si presenta in pessimo stato di conservazione a tal punto da rendere molto difficoltoso l'accesso nel periodo invernale ed in occasione delle piogge.

Planimetricamente il fondo ha forma trapezoidale allungata nel senso nord-sud, mentre altimetricamente risulta in forte declivio da sud verso nord.

Il terreno, in atto, risulta per la maggiore estensione coltivato ad agrumeto impiantato di recente con piante giovani non ancora in piena produzione ma dotato di impianto di irrigazione.

Nella parte sud (a quota più alta) sono presenti, invece, circa n. 30 alberi di ulivo.

**Confini:** Il fondo confina con proprietà con proprietà

**Stato di possesso:** Il terreno è nella disponibilità del sig. **"Soggetto F"**

**Estremi catastali – Verifica della corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento**

Il fondo risulta censito al catasto terreni del Comune di Ribera nel modo seguente:

FM	Part.IIa	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dom.	Reddito agrario
34	237	Agrumeto	2	Are 25.00	€. 114,27	€. 32,28
34	245	Vigneto irr.	2	Are 13.40	€. 6,23	€. 5,54
34	251	Uliveto	3	Are 31.00	€. 14,41	€. 12,81
		Vigneto	2	Are 16.40	€. 20,33	€. 6,78
Totale superficie				Are 85,80		

Tutte le part.III risultano intestate al sig. **"Soggetto F"**.

Dal riscontro tra i dati catastali sopra riportati e quelli indicati nell'atto di pignoramento, si evidenzia che gli stessi coincidono.

**Dati urbanistici:** Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, il lotto di terreno in esame ricade in zona territoriale omogenea "E" destinata all'uso agricolo, ove è consentita la costruzione di fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica secondo le prescrizioni delle norme di attuazione del P.R.G. vigente del Comune di Ribera.

La part.III 251 ricade in area con livello di tutela 2 ai sensi dell'art. 20 delle Norme di Attuazione del piano Paesaggistico adottato.

**LOTTO N°13-14-15 ("Soggetto F")**

Bene immobile di cui al paragr. 3.5 lettera d) dell'elenco dei beni pignorati costituito da ½ indiviso di un fabbricato sito in Ribera, via Trionfo angolo via Sciampagna

**Descrizione:** Il fabbricato si compone, nel suo complesso, di n. 3 piani fuori terra con copertura piana.

Lo stabile, di forma rettangolare, confina:

- a nord con la via Sciampagna;
- ad est con la via Trionfo, ove è ubicato il portone di accesso, in corrispondenza del civico n. 42;
- ai restanti lati con edifici di altra proprietà.

Dal punto di vista strutturale, l'edificio risulta realizzato con struttura in muratura portante di conci di tufo di vario spessore e solai in latero-cemento, i tramezzi sono in laterizi forati dello spessore di cm. 8. Le pareti esterne sono definite con intonaco del tipo "Li Vigni". Il collegamento ai vari piani avviene mediante una scala in c.a. rivestita in marmo, non è presente impianto di ascensore.

**Dati urbanistici:** Dalle indagini condotte presso l'archivio dell'U.T.C. del Comune di Ribera è emerso che il piano terra dello stabile è stato realizzato in epoca antecedente al 1942 e come tale deve intendersi conforme allo strumento urbanistico allora vigente.

Il 1° piano ed una porzione del 2° piano vennero realizzati a seguito del rilascio di licenza edilizia in data 12/07/1956 e successivamente dichiarati abitabili con autorizzazione Sindacale del 12/08/1957 (entrambe le autorizzazioni vennero rilasciate alla ditta.

Con ulteriore autorizzazione rilasciata in data 19/06/1965, sempre intestata alla ditta , venne autorizzato l'ampliamento di un vano porta a piano terra.

Dalla successiva consultazione eseguita presso l'ufficio sanatorie edilizie si è riscontrata la presenza di un'istanza di condono in testa alla ditta "**Soggetto Q**", prot. n. 17290 del 01/12/1986

tendente ad ottenere l'autorizzazione a potere sanare mq. 54,32 di superficie coperta complessiva.

Da quanto si è avuto modo di evincere, essa venne presentata al fine di sanare la parziale trasformazione, da terrazzo ad abitazione, di una porzione del 2° piano.

Relativamente a tale istanza, si specifica che agli atti è presente la sola richiesta di condono con le attestazioni di n. 3 versamenti effettuati a saldo dell'oblazione e null'altro. Sarà necessario, pertanto, provvedere alla integrazione di tutta la documentazione mancante.

In ogni caso, a seguito dei colloqui avuti con i funzionari dell'ufficio sanatorie edilizie del Comune di Ribera, mi è stato riferito che la stessa, se integrata di tutta la documentazione occorrente, potrebbe essere meritevole di accoglimento.

Dal riscontro tra i grafici di progetto di cui alle sopracitate licenze edilizie e lo stato dei luoghi si evince che sono state apportate nel corso degli anni sostanziali modifiche, più in particolare, esse consistono:

- il vano scala e l'androne di accesso ai piani superiori sono stati spostati e ricadono, oggi, su altra particella non oggetto di esecuzione immobiliare (il vano scala per buona parte, l'androne per l'intera superficie;
- il primo ed il secondo piano hanno subito una trasformazione della distribuzione degli ambienti, che ha riguardato sia la tramezzatura che le murature portanti.

Per quanto sopra dovrà essere predisposta apposita istanza di condono edilizio, ai sensi dell'art. 40 L. 47/85, al fine di sanare le opere abusive eseguite.

#### **LOTTO N°13 ("Soggetto F")**

E' costituito dalla proprietà di ½ indiviso di un immobile a piano terra di un fabbricato sito in Ribera, nella via Trionfo, angolo Via Sciampagna.

Esso si compone di n. 4 vani principali, n. 2 vani accessori (adibiti a ripostiglio, disimpegno) ed

un piccolo w.c.

L'accesso avviene da due ampie aperture poste lungo la via Trionfo, in corrispondenza dei civici n. 38 e 40, di cui una è costituita da una saracinesca a fasce metalliche, l'altra da un portone a due ante in profilato di ferro. Ulteriore porta di accesso al locale è ubicata nell'androne della scala condominiale.

Internamente le finiture, di tipo economico, appaiono consunte dall'uso e dal tempo. L'intonaco delle pareti, costituito da sestiato, traversato ed ultimo strato di finitura in tonachina, appare scollato in alcuni punti a causa dell'umidità da risalita e per effetto di successivi interventi parziali di manutenzione e di ripristino operati negli anni. Il pavimento è costituito da mattonelle di cemento ormai logore e malandate.

Gli infissi interni e la finestra esterna, in legno, appaiono logore e necessitano di intervento di riparazione e/o di sostituzione. L'impianto elettrico, parte entro traccia parte a vista, necessita di essere integrato in modo da renderlo conforme alla normativa vigente.

#### **Estremi catastali – Verifica della corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento**

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Ribera nel modo seguente:

FM	Part.Ila	Sub.	Cartegoria	Classe	Consistenza	Rendita
14	2794	1	A/4	1	3,5 vani	€ 52,42
	2795	1				

L'immobile risulta intestato ai sig.ri **"Soggetto F"** e **"Soggetto R"**, proprietari ognuno per 500/1000.

Dal riscontro tra i dati catastali sopra riportati e quelli indicati nell'atto di pignoramento, si evidenzia che gli stessi coincidono anche se per la par.Ila 2794 non è stato identificato il subalterno.

**Stato di possesso:** L'U.I. è nella disponibilità dei sig.ri **"Soggetto F"** e **"Soggetto R"**, coniugi, che la utilizzano quale magazzino/garage al servizio dell'appartamento soprastante.



### **LOTTO N°14 ("Soggetto F")**

Esso è costituito da ½ indiviso di un'abitazione posta al 1° piano di uno stabile sito in Ribera con ingresso dalla Via Trionfo n. 42.

L'appartamento comprende i seguenti vani:

- n. 2 camere da letto, salotto, corridoio, W.C., ripostiglio, cucina-pranzo e cucinino.

L'appartamento è definito con pavimento parte in segato di marmo, parte in ceramica; le pareti del bagno, del cucinino e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica, le restanti superfici ed i soffitti sono trattate con intonaco di tipo civile e finiture in tonachina "spugnata".

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio e/o in legno senza vetro camera in buono stato di conservazione; l'impianto idrico ed elettrico è del tipo sottotraccia.

Le finiture interne risultano datate e meritevoli di opere di ammodernamento, benchè nel suo complesso lo stato di conservazione sia buono.

#### **Estremi catastali – Verifica della corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento**

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Ribera nel modo seguente:

FM	Part.III	Sub.	Cartegoria	Classe	Consistenza	Rendita
14	2794	2	A/3	1	5 vani	€. 157,52
	2795	3				

L'immobile risulta intestato ai sig.ri "Soggetto F" e "Soggetto R", proprietari ognuno per 500/1000.

Dal riscontro tra i dati catastali sopra riportati e quelli indicati nell'atto di pignoramento, si evidenzia che gli stessi coincidono anche se per la par.III 2794 non è stato identificato il subalterno.

**Stato di possesso:** L'U.I. è nella disponibilità dei sig.ri "Soggetto F" e "Soggetto R", coniugi, che la utilizzano come abitazione principale.

### **LOTTO N°15 ("Soggetto F")**

Esso è costituito da ½ indiviso di un'abitazione posta al 2° piano di uno stabile sito in Ribera con ingresso dalla Via Trionfo n. 42.

L'appartamento comprende i seguenti vani:

- n. 2 camere da letto, salotto, corridoio, W.C., ripostiglio, cucina-pranzo e cucinino.

L'appartamento è definito con pavimento in clinker ceramico; le pareti del bagno, del cucinino e della cucina (in corrispondenza dell'angolo cottura) sono rivestite con piastrelle di ceramica, le restanti superfici ed i soffitti sono trattate con intonaco di tipo civile e finiture in tonachina "spugnata".

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera; tutte le aperture si presentano in buono stato di conservazione. L'impianto idrico ed elettrico è del tipo sottotraccia perfettamente funzionante.

E' presente, all'interno dell'appartamento, un piccolo pozzo luce che ha lo scopo di consentire adeguato ricambio d'aria e di luce in una camera da letto. Lo stato di conservazione delle finiture, nel suo complesso, appare buono. Sia le finiture che gli impianti e gli infissi sono in ottimo stato di conservazione e di posa recente.

### **Estremi catastali – Verifica della corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento**

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Ribera nel modo seguente:

FM	Part.Ila	Sub.	Cartegoria	Classe	Consistenza	Rendita
14	2794	3	A/5	1	1,5 vani	€ 20,92
	2795	4				

L'immobile risulta intestato ai sig.ri "Soggetto F" e "Soggetto R", proprietari ognuno per 500/1000.

Dal riscontro tra i dati catastali sopra riportati e quelli indicati nell'atto di pignoramento, si evidenzia che gli stessi coincidono anche se per la par.Ila 2794 non è stato identificato il subalterno.

La planimetria catastale depositata all'Ufficio del Territorio di Agrigento, in data 01/01/1975, deve essere aggiornata poiché non coincide con lo stato dei luoghi.

Si specifica, inoltre, che il vano indicato come "ripostiglio" nel rilievo allegato ricade esternamente alla sagoma della part.lla catastale. Il sig. "Soggetto F", durante le operazioni di sopralluogo, riferiva che tale ambiente era stato ceduto in parola dal proprietario confinante parecchi anni addietro (già indicato nel rilievo del precedente CTU del 1997) ma senza provvedere a definire con atti notarili il relativo titolo di proprietà.

**Stato di possesso:** L'U.I. è attualmente abitato dalla figlia dei sig.ri "Soggetto F" e "Soggetto R", unitamente al marito ed ai figli.

#### **LOTTO N°16 ("Soggetto F")**

Bene immobile di cui al paragr. 3.5 lettera e) dell'elenco dei beni pignorati costituito da un terreno esteso are 71.60 sito in Ribera, loc. Piano Spito.

**Descrizione** – E' costituito da un terreno agricolo sito in agro di Ribera, più precisamente in località Piano Spito, ubicato a circa 2 km dal centro abitato di Ribera. Ad esso si accede dapprima percorrendo la strada Ribera-Seccagrande e successivamente imboccando per un tratto della lunghezza di mt. 150 circa, una stradella interpodereale non asfaltata.

Planimetricamente il fondo ha forma trapezoidale, mentre altimetricamente lo stesso risulta quasi pianeggiante. Il terreno, in atto, risulta per la maggiore estensione coltivato ad uliveto con piante posizionate a passo regolare.

Sul fondo insiste un fabbricato rurale, di recente costruzione, realizzato in assenza di titolo edilizio ed adibito a magazzino/locale di deposito al servizio del fondo.

L'immobile ha struttura portante in conci di tufo, con copertura piana realizzata con un solaio in latero-cemento, i tramezzi interni sono in laterizi forati dello spessore di cm. 8.

L'immobile ha finiture di tipo economico, il pavimento è in battuto di cemento, le pareti interne ed esterne sono trattate con intonaco civile, manca all'esterno l'ultimo strato di finitura, non sono presenti impianti tecnologici di alcun tipo (idrico, elettrico e di scarico). Gli infissi esterno sono parte in legno parte in profilato di ferro, le porte interne sono in legno.

**Confini:** Il fondo confina con proprietà con proprietà

**Stato di possesso:** Il terreno è nella disponibilità del sig. **"Soggetto F"**

**Estremi catastali – Verifica della corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento**

Il fondo risulta censito al catasto terreni del Comune di Ribera nel modo seguente:

FM	Part.Ila	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dom.	Reddito agrario
51	746	Uliveto	2	Are 34.91	€. 22,54	€. 15,33
51	88	Uliveto	2	Are 35.20	€. 22,72	€. 15,45
Totale superficie				Are 70.11		

Il fabbricato risulta censito al N.C.E.U. di Agrigento nel modo seguente:

FM	Part.Ila	Sub.	Cartegoria	Classe	Consistenza	Rendita
51	745	--	C/2	3	96 mq	€. 401,60

Tutte le part.IIe risultano intestate al sig. **"Soggetto F"**

Dal riscontro tra i dati catastali sopra riportati e quelli indicati nell'atto di pignoramento, si evidenzia che la part. 88 coincide, la part. 25 indicata nell'atto di pignoramento è stata soppressa a seguito della denuncia di nuova costruzione (magazzino rurale) ed ha generato le part. 745 e 746.

**Dati urbanistici:** Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, il lotto di terreno in esame ricade in zona territoriale omogenea "E" destinata all'uso agricolo, ove è consentita la costruzione di fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica secondo le prescrizioni delle norme di attuazione del P.R.G. vigente del Comune di Ribera.

Per il magazzino insistente sul fondo realizzato in assenza di titolo edilizio, poiché le ragioni del credito per cui si procede sono sorte anteriormente alla data di entrata in vigore della nuova normativa sul condono edilizio (D.L. 326/2003), potrà essere presentata istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85.

#### **LOTTO N°17 ("Soggetto F")**

Bene immobile di cui al paragr. 3.5 lettera f) dell'elenco dei beni pignorati costituito da un terreno esteso sito in Ribera, loc. Camimello.

**Descrizione** – E' costituito da un terreno agricolo sito in agro di Ribera, più precisamente in località Camimello ubicato a circa 4 km dal centro abitato di Ribera. Ad esso si accede dapprima percorrendo la S.P. 86 che congiunge Ribera allo Strada Statale 115, successivamente imboccando per un breve tratto una stradella interpoderale, parte asfaltata parte in terra battuta.

Planimetricamente il fondo ha forma trapezoidale molto allungata da sud-est verso nord-ovest, mentre altimetricamente lo stesso risulta in leggero declivio da est verso ovest. Il terreno, in atto, risulta interamente coltivato ad agrumeto ed è dotato di impianto di irrigazione.

Quasi al centro del fondo insiste un piccolo fabbricato rurale, realizzato verso la fine degli anni '70, inizio anni '80, in assenza di titolo edilizio ed è adibito a magazzino/locale di deposito al servizio del fondo.

Durante le fasi di sopralluogo il sig. **"Soggetto F"** asseriva che tale immobile, benché insistente sul fondo di sua proprietà, è stato realizzato in comunione con il fratello, proprietario del

fondo confinante che congiuntamente a lui ne detiene il materiale possesso. Nessun titolo a supporto di quanto asserito veniva fornito allo scrivente.

L'immobile è costituito da un unico vano indiviso con struttura portante in conci di tufo e copertura piana realizzata con un solaio in latero-cemento, non sono presenti tramezzi interni, l'altezza d'interpiano è di mt. 3,60.

L'immobile ha finiture di tipo economico, il pavimento è in battuto di cemento, le pareti interne ed esterne sono trattate con intonaco civile, manca l'ultimo strato di finitura, non sono presenti impianti tecnologici di alcun tipo (idrico, elettrico e di scarico). Gli infissi esterni sono parte in profilato di ferro, non sono presenti porte interne.

**Confini:** Il fondo confina con propri et e con proprietà

**Stato di possesso:** Il terreno è nella disponibilità del sig. **"Soggetto F"**. Durante le fasi di sopralluogo il sig. **"Soggetto F"** riferiva che il magazzino, benchè insistente sul fondo di sua proprietà, è stato realizzato in comunione con il fratello proprietario del fondo confinante, per tali ragioni il materiale possesso del bene era condiviso tra i due. Nessun titolo a supporto di quanto asserito veniva fornito allo scrivente.

#### **Estremi catastali – Verifica della corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento**

Il fondo risulta censito al catasto terreni del Comune di Ribera nel modo seguente:

FM	Part.IIIa	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dom.	Reddito agrario
42	7	Agrumeto	3	Are 15.00	€. 53,84	€. 17,04
42	113	Agrumeto	3	Are 13.20	€. 47,38	€. 15,00
42	376	Agrumeto	3	Are 27.64	€. 99,21	€. 31,40
42	314	Agrumeto	3	Are 01.10	€. 3,95	€. 1,25
42	315	Agrumeto	3	Are 01.80	€. 6,46	€. 2,05
42	316	Agrumeto	3	Are 00.04	€. 0,14	€. 0,05

55	17	Agrumeto	3	Are 13.90	€ 49,89	€ 15,79
<b>Totale superficie</b>				Are 72.68		

Il fabbricato risulta censito al N.C.E.U. di Agrigento nel modo seguente:

FM	Part.III	Sub.	Cartegoria	Classe	Consistenza	Rendita
42	377	--	C/2	1	27 mq	€ 82,27

Tutte le part.III risultano intestate al sig. "Soggetto F" e ad eccezione della part.III n°314 in cui risulta intestatario il Demanio Regione Siciliana – Ramo Agricoltura e Foreste a seguito di espropriazione per pubblica utilità giusto Decreto del 23/01/2006. (vedi visura catastale)

Dal riscontro tra i dati catastali sopra riportati e quelli indicati nell'atto di pignoramento, si notano delle difformità nella numerazione delle part.III rispetto all'atto di pignoramento.

Questa differenza è dovuta alla consuetudine consolidata in passato di rogare atti di compravendita che portavano, come dati identificativi del terreno, quelli di frazionamenti non ancora approvati dall'U.T.E. di Agrigento. Si verificava quindi che, al momento dell'approvazione del frazionamento e, poi, del successivo inserimento in mappa, le varie particelle assumevano numeri diversi non corrispondenti ai dati che era possibile dedurre dagli atti.

Dalla certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, depositata in data 17/10/2000, si evince chiaramente che le part.III indicate con i progressivi 7/a, 21/a e 113/a del F.M. 42, hanno assunto all'atto di registrazione del frazionamento i num. 7, 21 e 113. Allo stesso modo la part.III indicata nell'atto di pignoramento con gli estremi F.M. 55 part. 17/a ha assunto il num 17.

In tempi recenti la part. 21 è stata soppressa ed ha generato le part.III 313, 314, 315 e 316, successivamente la part. 313 è stata soppressa ed ha generato le part. 376 e 377 (fabbricato).

**Dati urbanistici:** Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, il lotto di terreno in esame ricade in zona territoriale omogenea "E" destinata all'uso agricolo, ove è consentita la costruzione di fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica secondo le prescrizioni delle norme di attuazione del P.R.G. vigente del Comune di Ribera.

Il fondo rustico, inoltre, è assoggettato ai seguenti vincoli:

- le part.lle 7, 113, 314, 315, 316 e 376 ricadono all'interno dei Siti di Importanza Comunitaria "S.I.C." di cui al Decreto 21/02/2005 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente;
- in parte la part. 7 ricade nel piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (PAI), bacino idrografico del fiume "Verdura", in area con pericolosità idraulica per fenomeni di esondazione "P1 – Pericolosità bassa);
- in parte la part. 7 ricade nella fascia di rispetto L. 431/85 art. 1 lett. c);
- le part.lle 314, 315, 316 ed in parte la part.lla 376, ricadono in area con livello di tutela 2 ai sensi dell'art. 20 delle Norme di Attuazione del piano Paesaggistico adottato;
- le part.lle 7, 113 ed in parte la part. 376 ricadono in area con livello di tutela 3 ai sensi dell'art. 20 delle Norme di Attuazione del piano Paesaggistico adottato;
- in parte la part.lla 17 del FM 55 ricade all'interno dei Siti di Importanza Comunitaria "S.I.C." di cui al Decreto 21/02/2005 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente;
- in parte la part.lla 17 del FM 55 ricade in area con livello di tutela 2 ai sensi dell'art. 20 delle Norme di Attuazione del piano Paesaggistico adottato.

Per il magazzino insistente sul fondo realizzato in assenza di titolo edilizio, poiché le ragioni del credito per cui si procede sono sorte anteriormente alla data di entrata in vigore della nuova normativa sul condono edilizio (D.L. 326/2003), potrà essere presentata istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85.



**LOTTO N°18 ("Soggetto E")**

Bene immobile di cui al paragr. 3.4 lettera b) e m) dell'elenco dei beni pignorati costituito da una casa sita in Ribera, nella via Bonifacio e da un recinto muragliato di mq. 33 con annesso vano a piano terra sito in Ribera, nella via Belmonte.

**Descrizione:** E' costituito da un fabbricato sito in Ribera, ad angolo tra la via Belmonte e la via Bonifacio, che si sviluppa su 3 piani fuori terra con copertura quasi interamente a falda inclinata, ad eccezione di un piccolo lastrico solare. Esso comprende un'unica unità abitativa che si sviluppa su più livelli ed un magazzino a p.t.

Lo stabile confina:

- a sud con la via Bonifacio, ove è ubicato il portone di accesso, in corrispondenza del civico n. 179;
- ad ovest con la via Belmonte, ove è ubicato il portone di accesso al magazzino a piano terra, in corrispondenza del civico n. 26;
- ai restanti lati con edifici di altra proprietà.

Dal punto di vista strutturale, l'edificio risulta realizzato con struttura in muratura portante di conci di tufo di vario spessore e solai in latero-cemento, ad eccezione della copertura del vano deposito/stenditoio all'ultimo livello, che è realizzata con struttura portante in legno, soprastante tavolato continuo e manto di copertura in tegole. I tramezzi sono in laterizi forati dello spessore di cm. 8, le pareti esterne sono definite con intonaco del tipo "plastico", il collegamento ai vari piani avviene mediante una scala ad unica rampa, non è presente impianto di ascensore.

L'altezza netta d'interpiano è di mt. 3,20 al piano terra, mt. 3,25 al 1° piano, varia da mt. 3,70 a mt. 2,15 nel vano deposito/stenditoio, da mt. 2,55 a mt. 1,90 nelle due camere del 2° piano.

Il piano terra comprende due vani principali destinati a soggiorno e cucina/pranzo ed un grande magazzino/garage con annesso w.c. di modeste dimensioni.

Attraverso il vano scala, al quale si può accedere sia dall'interno che tramite un portoncino esterno, si arriva al primo piano che si compone di 5 vani principali, w.c. e disimpegno/corridoio.

Una ulteriore rampa di scala, dà accesso al 2° piano che comprende un vano adibito a deposito/stenditoio, un lastrico solare, n. 2 camere ed un piccolo w.c.

Internamente le finiture appaiono in buono stato di conservazione, soprattutto al piano terra ed al 2° piano (nelle camere prospettanti sulla via Bonifacio), che risultano essere state oggetto di recenti interventi di manutenzione/ripristino che hanno riguardato le pavimentazioni, gli impianti tecnologici, gli intonaci e gli infissi (in tali ambienti gli infissi sono in alluminio di colore bianco con vetro camera).

Al primo piano, invece, i pavimenti sono in ceramica e sicuramente più vetusti e malandati, a questo livello sono state riscontrate, nelle pareti confinanti con l'esterno, evidenti tracce di umidità da infiltrazione, segno che l'intonaco necessita di interventi di ripristino urgenti.

Il vano deposito/stenditoio all'ultimo livello appare completamente privo di finiture, il pavimento è costituito da un massetto di cemento, le pareti sono prive dell'ultimo strato di finitura dell'intonaco.

Da questo vano è possibile accedere, mediante una porta ad anta unica in profilato di ferro, ad un piccolo lastrico solare che è pavimentato con mattonelle di scaglietta di marmo.

Tutti gli infissi interni sono in legno in buono stato di conservazione ad eccezione di quelli del 1° piano che necessitano di essere revisionati.

L'accesso al locale garage al piano terra è possibile, oltre che dall'interno, anche mediante un'ampia apertura a due ante in profilato di ferro prospiciente con la via Belmonte.

**Dati urbanistici:** Dalle indagini condotte presso l'archivio dell'U.T.C. del Comune di Ribera è emerso che l'edificio venne ricostruito a seguito di N.O. del 05/04/1960. Tale licenza si riferisce al piano terra ed al 1° piano dello stabile, il 2° piano, invece, venne edificato in assenza di titolo

edilizio.

Dal confronto eseguito tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie di progetto, emerge che le altezze di interpiano sono mutate (al piano terra mt. 3,20 invece dei previsti mt. 3,60, al 1° piano mt. 3,25 invece dei previsti mt. 3,90), e sono state effettuate piccole modifiche alla distribuzione interna e del disegno delle aperture esterne.

Per quanto sopra, poiché le ragioni del credito per cui si procede sono sorte anteriormente alla data di entrata in vigore della nuova normativa sul condono edilizio (D.L. 326/2003), potrà essere presentata istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85.

#### **Estremi catastali – Verifica della corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento**

L'unità immobiliare risultava censita al N.C.E.U. del Comune di Ribera nel modo seguente:

##### **Magazzino/garage a piano terra:**

FM	Part.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
14	2175	2	C/6	1	70 mq	€. 339,83

##### **Porzione di appartamento soprastante il magazzino garage:**

FM	Part.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
14	2017	2	A/4	4	4 vani	€. 97,09
	2175	3				

##### **Porzione di appartamento ad angolo tra la via Belmonte e la via Bonifacio:**

FM	Part.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
14	2173		A/4	5	4,5 vani	€. 127,82

Tutti gli immobili risultano intestati al sig. "Soggetto E"

Le verifiche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Agrigento hanno evidenziato quanto segue:

- la richiesta telematica per l'acquisizione della planimetria catastale del magazzino/garage (FM 14 - part. 2175 – sub. 2) depositata presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento ha dato esito negativo in quanto non risulta, in atti, alcuna planimetria dei locali, probabilmente perché smarrita nel tempo (vedi nota di risposta del catasto). La contemporanea richiesta delle planimetria per le restanti part.lla ha evidenziato che la pianta del magazzino è erroneamente riportata nelle part.graffate 2017/2 e 2175/3 relative all'abitazione soprastante;

- l'identificazione catastale del magazzino è inesatta, dovrebbe essere identificato con le part.lla graffate 2175 e 2017 (occupa una porzione di entrambe le part.lla), e non con la sola part. 2175 sub. 2;

- le varie part.lla costituenti l'appartamento (part.lla graffate 2017/2 e 2175/3 e part. 2173) devono essere fuse in modo da diventare un'unica U.I. e, contestualmente, deve essere annotato in catasto il 2° piano della stabile ad angolo tra la via Belmonte e la Via Bonifacio (part. 2173), poiché non risulta censito.

A seguito degli accertamenti relazionati in precedenza si è proceduto ad effettuare le variazioni necessarie al fine di allineare la posizione catastale del bene con lo stato dei luoghi.

La posizione catastale aggiornata degli immobili, è, pertanto, la seguente.

**Magazzino/garage:**

FM	Part.lla	Sub.	Cartegoria	Classe	Consistenza	Rendita
14	2017	5	C/6	1	71 mq	€. 344,68
	2175	5				

**Appartamento:**

FM	Part.III	Sub.	Cartegoria	Classe	Consistenza	Rendita
14	2017	6	A/2	4	12,5 vani	€ 903,80
	2173	1				
	2175	6				

Il riscontro tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e quelli attuali mostrano come gli stessi non coincidano.

Nella Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari depositata in data 17/10/2000, il bene non è indicato.

**Stato di possesso:** L'U.I. è abitata dalla sig.ra **"Soggetto S"**, unitamente alla sua famiglia, figlia-erede del de cuius **"Soggetto E"** deceduto in data

#### **LOTTO N. 19 ("Soggetto D")**

Bene immobile di cui al paragr. 3.3 lettera a) dell'elenco dei beni pignorati costituito da un terreno esteso Ha 2.02.90 sito in Ribera, loc. Camemi Superiore;

**Descrizione** – E' costituito da un terreno agricolo sito in agro di Ribera, più precisamente in località Camemi Superiore, che dista circa 6 km. in linea d'aria dal centro abitato di Ribera.

Proveniendo da Sciacca, ad esso si accede percorrendo lo svincolo che dalla strada statale conduce alla località Seccagrande, direzione Ribera e successivamente svoltando a destra su una stradella secondaria asfaltata.

Il fondo altimetricamente è quasi pianeggiante mentre planimetricamente ha forma trapezoidale allungata nel senso nord-sud.

Il terreno risulta interamente coltivato ad agrumeto con piante in piena produzione ed impianto di irrigazione che, all'apparenza, appare funzionante.

Sul lato sud del fondo insiste un fabbricato rurale (ricadente sulla part.Ila 514), realizzato in seguito al rilascio di Nulla osta per esecuzione di lavori edili del 23/03/1974, pratica n. 19, che comprende n. 2 U.I. censite in catasto al F.M. 97 – part.Ile 515 – sub. 1 e 2.

La part.Ila sub. 1 è costituita da un ambiente unico con accesso attraverso un portone esterno a due ante in profilato di ferro, la part.Ila sub. 2 comprende un vano di dimensioni inferiori, e due piccoli ambienti di servizio originariamente destinati a w.c. e cucina.

La struttura dello stabile, realizzata a seguito di autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile di Agrigento in data 28/09/1972, prot. n. 4131, è costituita da muratura portante di conci di tufo con fondazione del tipo diretto (travi o cordolo di fondazione) in cls, il solaio è stato realizzato in latero-cemento con soprastante caldana collaborante.

I prospetti esterni sono definiti con intonaco tipo “Li Vigni” pettinato. Lo stato di conservazione dello stabile, nel suo complesso, è mediocre. Gli infissi meriterebbero di essere sostituiti, mentre l'intonaco dei prospetti necessita di un profondo intervento di ripristino.

**Confini:** Il fondo confina a nord con una stradella interpoderale, a sud con la via dei Gerani, ad est con proprietà

**Stato di possesso:** A seguito della morte del sig. **“Soggetto D”**, venuto a mancare gli eredi del de cuius sig.ri **“Soggetto T”** (coniuge), **“Soggetto V”** (figlia) e **“Soggetto U”** (figlio) hanno rinunciato all'eredità in data

Hanno altresì rinunciato all'eredità i sig.ri **“Soggetto Z”** (figlia di **“Soggetto V”**) e **“Soggetto A1”** (figlio di **“Soggetto U”**).

Nonostante quanto sopra, pur non essendoci di fatto alcun soggetto di riferimento che possa con evidenza di titoli vantare il possesso del bene, il terreno appare ben coltivato, segno che ignoti provvedono alla sua cura e godono dei suoi frutti.

#### Estremi catastali – Verifica della corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento

Il fondo risulta censito al catasto terreni del Comune di Ribera nel modo seguente:

FM	Part.III	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dom.	Reddito agrario
97	22	Pereto	3	Are 12.20	€. 18,90	€. 10,40
97	186	---	U	Ha 3.82.60	---	---
97	24	Agrumeto	2	Are 18.90	€. 86,39	€. 24,40
97	400	Agrumeto	2	Are 12.07	€. 55,17	€. 15,58
97	401	Agrumeto	2	Are 04.65	€. 21,25	€. 6,00
97	402	Agrumeto	2	Are 00.78	€. 3,57	€. 1,01
97	403	Agrumeto	2	Are 14.33	€. 65,50	€. 18,50
97	404	Agrumeto	2	Are 02.55	€. 11,66	€. 3,29
97	405	Agrumeto	2	Are 00.42	€. 1,92	€. 0,54
97	514	Vigneto	2	Are 05.96	€. 7,39	€. 2,46
		Agrumeto	3	Are 43.34	€. 155,56	€. 49,24
		Pereto	2	Are 04.35	€. 6,74	€. 3,71

Tutte le part.III risultano intestate al sig. "Soggetto D"

**N.B.** La part.III 386 ha un'estensione catastale non coincidente con le sue effettive dimensioni (dovrebbe avere un'estensione di mq. 8300 circa), si è provveduto pertanto a depositare istanza presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento al fine di rettificarne l'estensione. Tale richiesta risulta ancora in fase di istruttoria.

Il fabbricato rurale risulta censito al nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Ribera nel modo seguente:

FM	Part.III	Sub.	Cartegoria	Classe	Consistenza	Rendita
----	----------	------	------------	--------	-------------	---------

97	515	1	C/2	2	28 mq	€ 99,78
97	515	2	A/4	4	2,5 vani	€ 60,68

Entrambi gli immobili risultano ancora intestati al sig. **“Soggetto D”**.

Dal riscontro tra i dati catastali sopra riportati e quelli indicati nell'atto di pignoramento si notano delle difformità nella numerazione delle part.lla rispetto all'atto di pignoramento.

Come già riferito la variazione è dovuta alla consuetudine consolidata in passato di rogare atti di compravendita che portavano come dati identificativi del terreno quelli di frazionamenti non ancora approvati dall'U.T.E. di Agrigento. Si verificava quindi che, al momento dell'approvazione del frazionamento e, poi, del successivo inserimento in mappa, le varie particelle assumevano numeri diversi non corrispondenti ai dati che era possibile dedurre dagli atti.

Dalla certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari depositata in data 17/10/2000 si evince chiaramente che le originarie part.lla indicate con i progressivi 22, 24, 25 e 157/A, hanno assunto l'attuale numerazione.

Si specifica, in ultimo, che la part.lla n. 157 è stata di recente soppressa generando le part.lla 514 (catasto terreni) e 515 (catasto fabbricati) a seguito del deposito di tipo mappale del 20/12/2010.

**Dati urbanistici:** Come già riferito, il fabbricato rurale risulta realizzato in seguito al rilascio di Nulla-osta per esecuzione di lavori edili del 23/03/1974, (pratica n. 19). Il fondo rustico, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, ricade in zona territoriale omogenea “E” destinata all'uso agricolo, ove è consentita la costruzione di fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica secondo le prescrizioni delle norme di attuazione del P.R.G. vigente del Comune di Ribera.

Le varie part.lla facenti parte del fondo, inoltre, sono assoggettate ai seguenti vincoli:



- le part.ile 22, 24, 186, 400, 401, 402, 403, 404, 405 e 514 ricadono in area con livello di tutela 2, ai sensi dell'art. 20 delle Norme di Attuazione del piano Paesaggistico adottato.

**LOTTO N. 20 ("Soggetto D")**

Bene immobile di cui al paragr. 3.3 lettera b) dell'elenco dei beni pignorati costituito da un terreno esteso are 56.80 sito in Ribera, loc. Camemi Superiore

**Descrizione** – E' costituito da un terreno agricolo sito in agro di Ribera, più precisamente in località Camemi Superiore, che dista circa 6 km. in linea d'aria dal centro abitato di Ribera.

Ad esso si accede percorrendo lo svincolo che dalla Strada Statale n. 115 che conduce alla località Seccagrande, direzione Ribera, successivamente svoltando a destra su una stradella secondaria asfaltata e percorrendo in ultimo una stradella interpodereale non asfaltata.

Il fondo altimetricamente è in declivio da nord-ovest verso sud-est, mentre planimetricamente ha forma trapezoidale allungata. Il terreno risulta interamente coltivato ad agrumeto con piante in piena produzione ed impianto di irrigazione in apparenza funzionante.

**Confini:** Il fondo confina a sud-est con la Strada Statale n. 115, ai restanti lati con proprietà

**Stato di possesso:** A seguito della morte del sig. **"Soggetto D"**, venuto a mancare il 04/05/2011, gli eredi del de cuius sig.ri **"Soggetto T"** (coniuge), **"Soggetto V"** (figlia) e **"Soggetto U"** (figlio) hanno rinunciato all'eredità in data 28/12/2011.

Hanno altresì rinunciato all'eredità i sig.ri **"Soggetto Z"** (figlia di **"Soggetto V"**) e **"Soggetto A1"** (figlio di **"Soggetto U"**).

Nonostante quanto sopra, pur non essendoci di fatto alcun soggetto di riferimento che possa con evidenza di titoli vantare il possesso del bene, il terreno appare ben coltivato, segno che ignoti provvedono alla sua cura e godono dei suoi frutti.

### Estremi catastali – Verifica della corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento

Il fondo risulta censito al catasto terreni del Comune di Ribera nel modo seguente:

FM	Part.IIa	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dom.	Reddito agrario
97	266	Agrumeto	3	Are 09.50	€. 34,10	€. 10,79
97	267	Agrumeto	3	Are 00.40	€. 1,44	€. 0,45
97	268	Agrumeto	3	Are 02.50	€. 8,97	€. 2,84
97	269	Agrumeto	3	Are 17.38	€. 62,38	€. 19,75
97	270	Agrumeto	3	Are 00.90	€. 3,23	€. 1,02
97	271	Agrumeto	3	Are 00.92	€. 3,30	€. 1,05
97	218	Agrumeto	3	Are 09.40	€. 33,74	€. 10,68
97	234	Agrumeto	3	Are 15.25	€. 54,74	€. 17,33
		Pascolo	1	Are 00.55	€. 0,10	€. 0,03
Totale superficie				Are 56.80		

Tutte le part.IIe risultano intestate al sig. “Soggetto D”

Dal riscontro tra i dati catastali sopra riportati e quelli indicati nell'atto di pignoramento si notano delle difformità nella numerazione delle part.IIe rispetto all'atto di pignoramento.

Dalla certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari depositata in data 17/10/2000 si evince chiaramente che le originarie part.IIe indicate con i progressivi 140, 218, 11/B e 217/B, hanno assunto l'attuale numerazione.

**Dati urbanistici:** Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, il lotto di terreno ricade in zona territoriale omogenea “E” destinata all'uso agricolo, ove è consentita la costruzione di fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica secondo le prescrizioni delle norme di attuazione del P.R.G. vigente del Comune di Ribera.

Le varie part.IIe facenti parte del fondo, inoltre, sono assoggettate ai seguenti vincoli:

- le part.IIe 218, 234, 266, 267, 268, 269, 270 e 271 ricadono in area con livello di tutela 2, ai sensi dell'art. 20 delle Norme di Attuazione del piano Paesaggistico adottato.

### **LOTTO N. 21 ("Soggetto D")**

Bene immobile di cui al paragr. 3.3 lettera f) dell'elenco dei beni pignorati costituito da un terreno esteso are 81.00 sito in Ribera, loc. Camemi Superiore.

**Descrizione** – E' costituito da un terreno agricolo sito in agro di Ribera, più precisamente in località Camemi Superiore, che dista circa 6 km. in linea d'aria dal centro abitato di Ribera.

Ad esso si accede percorrendo lo svincolo che dalla Strada Statale n. 115 conduce alla località Seccagrande, direzione Ribera, successivamente svoltando a destra su una stradella secondaria asfaltata e percorrendo in ultimo una stradella interpoderale non asfaltata.

Il fondo altimetricamente è in leggero declivio da nord verso sud mentre planimetricamente ha forma trapezoidale allungata. Il terreno risulta interamente coltivato ad agrumeto dotato di impianto irriguo con piante in piena produzione.

**Confini:** Il fondo confina con proprietà con proprietari una stradella interpoderale, a nord, da cui ha accesso.

**Stato di possesso:** A seguito della morte del sig. **"Soggetto D"**, venuto a mancare il 04/05/2011, gli eredi del de cuius sig.ri **"Soggetto T"** (coniuge), **"Soggetto V"** (figlia) e **"Soggetto U"** (figlio) hanno rinunciato all'eredità in data 28/12/2011.

Hanno altresì rinunciato all'eredità i sig.ri **"Soggetto Z"** (figlia di **"Soggetto V"**) e **"Soggetto A1"** (figlio di **"Soggetto U"**).

Nonostante quanto sopra, pur non essendoci di fatto alcun soggetto di riferimento che possa con evidenza di titoli vantare il possesso del bene, il terreno appare ben coltivato, segno che ignoti provvedono alla sua cura e godono dei suoi frutti.

**Estremi catastali – Verifica della corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento**

Il fondo risulta censito al catasto terreni del Comune di Ribera nel modo seguente:

FM	Part.IIa	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dom.	Reddito agrario
97	43	Agrumeto	2	Are 45.60	€. 208,42	€. 58,88
97	139	Agrumeto	3	Are 12.30	€. 44,15	€. 13,98
97	189	Agrumeto	3	Are 23.10	€. 82,91	€. 26,25
Totale superficie				Are 81,00		

Tutte le part.IIe risultano intestate alla ditta **omissis**, probabilmente per un errore di digitazione al momento della meccanizzazione del frazionamento si è trascritto in modo errato il nome del proprietario.

Dal riscontro tra i dati catastali sopra riportati e quelli indicati nell'atto di pignoramento si notano delle difformità nella numerazione delle part.IIe rispetto all'atto di pignoramento.

Dalla certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari depositata in data 17/10/2000 si evince chiaramente che le originarie part.IIe indicate con i progressivi 139/A e 189/A, hanno assunto l'attuale numerazione.

**Dati urbanistici:** Il fondo rustico, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, ricade in zona territoriale omogenea "E" destinata all'uso agricolo, ove è consentita la costruzione di fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica secondo le prescrizioni delle norme di attuazione del P.R.G. vigente del Comune di Ribera.

Le varie part.IIe facenti parte del fondo, inoltre, sono assoggettate ai seguenti vincoli:

- in parte le part.IIe 139 e 189 ricadono nel Piano stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI), Bacino idrografico del fiume Magazolo, in area a rischio esondazione del fiume "Magazolo" per ipotetico collasso della Diga Castello;
- le part.IIe 43, 139 e 189 ricadono in area con livello di tutela 2, ai sensi dell'art. 20 delle Norme di Attuazione del piano Paesaggistico adottato.

**LOTTO N. 22 ("Soggetto D")**

Bene immobile di cui al paragr. 3.3 lettera c) dell'elenco dei beni pignorati costituito da un terreno esteso are 16.20 sito in Ribera, loc. Camemi Superiore.

**Descrizione** – E' costituito da un terreno sito in agro di Ribera, più precisamente in località Camemi Superiore, che dista circa 2 km. in linea d'aria dal centro abitato di Ribera.

Ad esso si accede percorrendo la Strada Statale n. 386, che collega Ribera a Calamonaci, con cui confina a nord-ovest.

Il fondo altimetricamente è pianeggiante, mentre planimetricamente ha forma trapezoidale allungata nel senso sud-est/nord-ovest.

Il terreno risulta interamente coltivato ad uliveto con piante disposte a sesto regolare, in piena produzione.

**Confini:** Il fondo confina con la Strada Statale n. 386, con proprietà, con proprietà

**Stato di possesso:** A seguito della morte del sig. **“Soggetto D”**, venuto a mancare il 04/05/2011, gli eredi del de cuius sig.ri **“Soggetto T”** (coniuge), **“Soggetto V”** (figlia) e **“Soggetto U”** (figlio) hanno rinunciato all'eredità in data 28/12/2011.

Hanno altresì rinunciato all'eredità i sig.ri **“Soggetto Z”** (figlia di **“Soggetto V”**) e **“Soggetto A1”** (figlio di **“Soggetto U”**).

Nonostante quanto sopra, pur non essendoci di fatto alcun soggetto di riferimento che possa con evidenza di titoli vantare il possesso del bene, il terreno appare ben coltivato, segno che ignoti provvedono alla sua cura e godono dei suoi frutti.

#### **Estremi catastali – Verifica della corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento**

Il fondo risulta censito al catasto terreni del Comune di Ribera nel modo seguente:

FM	Part.III	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dom.	Reddito agrario
----	----------	---------	--------	------------	--------------	-----------------

10	195	uliveto	3	Are 10.40	€. 4,83	€. 4,30
10	198	uliveto	3	Are 05.80	€. 2,70	€. 2,40
<b>Totale superficie</b>				<b>Are 16,20</b>		

Tutte le part.ile risultano intestate alla ditta “Soggetto D”.

Dal riscontro tra i dati catastali sopra riportati e quelli indicati nell'atto di pignoramento si notano delle difformità nella numerazione delle part.ile rispetto all'atto di pignoramento.

Dalla certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari depositata in data 17/10/2000 si evince chiaramente che le originarie part.ile indicate con i progressivi 35/C e 34/C, hanno assunto l'attuale numerazione.

**Dati urbanistici:** Dal punto di vista urbanistico, il lotto di terreno in esame ricade in zona territoriale omogenea “D” destinata ad insediamenti produttivi salubri secondo le prescrizioni delle norme di attuazione del P.R.G. vigente del Comune di Ribera (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato).

#### **LOTTO N. 23 (“Soggetto D”)**

Bene immobile di cui al paragr. 3.3 lettera d) dell'elenco dei beni pignorati costituito da un terreno esteso are 52.30 sito in Ribera, loc. Camemi

**Descrizione** – E' costituito da un terreno agricolo sito in agro di Ribera, più precisamente in località Camemi Superiore, che dista circa 2 km. in linea d'aria dal centro abitato di Ribera. Sul fondo insiste un fabbricato di grandi dimensioni, che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra, realizzato in epoca successiva rispetto all'atto di pignoramento.

Come già riferito in precedenza, il bene è attualmente nella disponibilità del sig. “Soggetto U”, figlio del de cuius “Soggetto D”.

Benchè quest'ultimo, unitamente a tutti gli altri eredi, abbia rinunciato all'eredità (in data 28/12/2011), lo stabile insistente sul fondo è attualmente adibito ad abitazione principale del **“Soggetto U”** e della sua famiglia.

Lo scrivente, al fine di potere effettuare l'accesso sui luoghi, ha provato a contattare telefonicamente il **“Soggetto D”** ma quest'ultimo si è rifiutato poiché, a suo dire, il terreno oggetto di pignoramento era altro rispetto a quello su cui insiste il fabbricato.

#### **Estremi catastali – Verifica della corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento**

Il fondo risulta censito al catasto terreni del Comune di Ribera nel modo seguente:

FM	Part.IIIa	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dom.	Reddito agrario
20	946	agrumeto	3	Are 49.67	€. 178,28	€. 56,44
Totale superficie				Are 49.67		

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Ribera nel modo seguente:

FM	Part.IIIa	Sub.	Cartegoria	Classe	Consistenza	Rendita
20	941	2	A/2	3	9,5 vani	€. 588,76

Entrambe le part.IIIe risultano intestate alla ditta **“Soggetto D”**.

Dal riscontro tra i dati catastali sopra riportati e quelli indicati nell'atto di pignoramento, si evidenzia quanto segue.

Nell'atto di pignoramento immobiliare venne pignorato un lotto identificato catastalmente con il F.M. 20, part.IIIa 104. La visura storica eseguita sulla part.IIIa 104 rileva come quest'ultima sia stata soppressa generando le part.IIIe 946 (terreno) e 941 sub. 1 (edificio).

La variazione venne effettuata unilateralmente dall'ufficio del catasto, trattandosi di particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010 (fabbricati fantasma).

Successivamente, con variazione del 03/09/2012, su precisa istanza del **"Soggetto U"** la part.Ila 941 sub. 1 venne soppressa e venne costituita l'attuale part.Ila 941 sub. 2

**Dati urbanistici:** Dalle indagini condotte presso l'archivio dell'U.T.C. del Comune di Ribera è emerso che il fabbricato venne realizzato a seguito del rilascio di Concessione Edilizia prot. n. 61 del 27/06/1989 e di autorizzazione del genio Civile di Agrigento prot. 9923 del 28/07/1989.

Quest'ultima prevedeva la realizzazione di un magazzino agricolo di modeste dimensioni (mt. 7,30 \* 11,50), con struttura portante in conci di tufo, parzialmente interrata.

La successiva ricerca eseguita presso l'ufficio sanatorie edilizie ha permesso di riscontrare una istanza di condono edilizio depositata in data 01/03/1995, ai sensi della L. 724/94, tendente ad ottenere la C.E. In sanatoria per mq. 181,40 di superficie utile calpestabile.

Relativamente a tale istanza, si specifica che agli atti è presente la sola richiesta di condono con l'attestazioni di un solo versamento e null'altro.

Per le ragioni di cui sopra i funzionari dell'ufficio tecnico del Comune di Ribera, da me consultati non sono stati in grado di pronunciarsi sulla sanabilità dell'opera.

Il fondo rustico, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, ricade in zona territoriale omogenea "E" destinata all'uso agricolo, ove è consentita la costruzione di fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica secondo le prescrizioni delle norme di attuazione del P.R.G. vigente del Comune di Ribera.



La part.lla n. 946 ricade, inoltre, all'interno del vincolo geologico "VG2" (le zone segnate con "VG2" sono quelle caratterizzate da fenomeni franosi, da indizi di instabilità superficiali e da acclività superiore al 35%. In queste aree non si dovrà effettuare alcun insediamento urbanistico).

#### **LOTTO N. 24 ("Soggetto D")**

Bene immobile di cui al paragr. 3.3 lettera e) dell'elenco dei beni pignorati costituito da un terreno esteso are 33.50 sito in Ribera, loc. Camemi

**Descrizione** – E' costituito da un terreno agricolo sito in agro di Ribera, più precisamente in località Camemi Superiore, che dista circa 6 km. in linea d'aria dal centro abitato di Ribera.

Ad esso si accede percorrendo lo svincolo che dalla strada statale conduce alla località Seccagrande, direzione Ribera e successivamente svoltando a destra su una stradella secondaria asfaltata.

Il fondo altimetricamente è quasi pianeggiante mentre planimetricamente ha forma pressoché rettangolare, il terreno in atto risulta interamente coltivato ad agrumeto irriguo (è presente impianto di irrigazione) impiantato di recente con piante giovani non ancora in piena produzione.

**Confini:** Il fondo confina con una stradella interpodereale che ne consente l'accesso, con proprietà

**Stato di possesso:** A seguito della morte del sig. **"Soggetto D"**, venuto a mancare

gli eredi del de cuius sig.ri **"Soggetto T"** (coniuge), **"Soggetto V"** (figlia) e **"Soggetto U"** (figlio) hanno rinunciato all'eredità in data 28/12/2011.

Hanno altresì rinunciato all'eredità i sig.ri **"Soggetto Z"** (figlia di **"Soggetto V"**) e **"Soggetto A1"** (figlio di **"Soggetto U"**).

Nonostante quanto sopra, pur non essendoci di fatto alcun soggetto di riferimento che possa con evidenza di titoli vantare il possesso del bene, il terreno appare ben coltivato, segno che ignoti

provvedono alla sua cura e godono dei suoi frutti.

**Estremi catastali – Verifica della corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento**

Il fondo risulta censito al catasto terreni del Comune di Ribera nel modo seguente:

FM	Part.IIa	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dom.	Reddito agrario
97	13	Pereto	3	Are 16.50	€. 25,56	€. 14,06
		Uliveto	2	Are 17.00	€. 10,97	€. 7,46
Totale superficie				Are 33.50		

La part.III risulta intestata alla ditta **omissis**, probabilmente per un errore di digitazione al momento della meccanizzazione del frazionamento si è trascritto in modo errato il nome del proprietario.

Dal riscontro tra i dati catastali sopra riportati e quelli indicati nell'atto di pignoramento, si evidenzia che gli stessi coincidono.

**Dati urbanistici:** Il fondo rustico, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, ricade in zona territoriale omogenea "E" destinata all'uso agricolo, ove è consentita la costruzione di fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica secondo le prescrizioni delle norme di attuazione del P.R.G. vigente del Comune di Ribera.

La part.III n. 13 è, inoltre assoggettata ai seguenti vincoli:

- in parte ricade in area con livello di tutela 2, ai sensi dell'art. 20 delle Norme di Attuazione del piano Paesaggistico adottato.
- in parte ricade nel vincolo geologico "VG3" (le zone segnate con "VG3" ricadono vicino ai cigli ed alle creste rocciose. In queste aree si dovranno prevedere delle fasce di sicurezza dal ciglio e interventi di consolidamento degli stessi se ricadono in zone da urbanizzare).

**LOTTO N. 25 ("Soggetto C")**

Bene immobile di cui al paragr. 3.2 lettera a) dell'elenco dei beni pignorati costituito da un terreno esteso Ha 2.58.50 sito in Ribera, loc. Belmonte;

**Descrizione** – E' costituito da un terreno agricolo sito in agro di Ribera, più precisamente in località Belmonte, a circa 2,5 km. a nord-est del paese.

Ad esso si accede percorrendo una stradella consortile asfaltata in mediocre stato di conservazione (presenta parecchie disconnessioni ed in alcune parti è franata).

Planimetricamente il fondo ha forma triangolare, con lato lungo di circa mt. 300,00 che si affaccia sulla strada con cui confina, altimetricamente il terreno è in pendenza con quota crescente da sud verso nord.

Verso il centro del terreno è posto un impluvio naturale di raccolta delle acque piovane. Allo stato attuale il fondo è incolto ed in completo stato di abbandono.

**Confini:** Il fondo confina con la strada e con proprietà

**Stato di possesso:** A seguito di pubblicazione del testamento olografo del sig. **“Soggetto C”**, venuto a mancare il 01/06/1999, come si evince dal testamento pubblico del 06/05/1992, registrato il 30/03/2009 al n. 667 eredi del de cuius sono i sig.ri: **“Soggetto B1”**, **“Soggetto C1”**, **“Soggetto D1”** e **“Soggetto E1”**. Solo i germani **“Soggetto B1”** e **“Soggetto C1”** hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario mentre i germani **“Soggetto D1”** e **“Soggetto E1”** hanno rinunciato all'eredità.

Il bene in oggetto, venne lasciato, per testamento, alla sig.ra **“Soggetto C1”** che ha accettato con beneficio di inventario. La stessa è venuta a mancare in data 03/08/2010, dal certificato storico di famiglia, rilasciato in data 24/06/2014, risultano i seguenti soggetti, **“Soggetto F1”** (coniuge), **“Soggetto G1”** e **“Soggetto H1”**. Tutti hanno rinunciato all'eredità della de cuius moglie/madre.

Hanno rinunciato all'eredità, anche, i figli della sig.ra **"Soggetto G1"** (**"Soggetto I1"** e **"Soggetto I1"**). Non hanno, al momento, rinunciato all'eredità i figli di **"Soggetto H1"** perchè minorenni.

#### **Estremi catastali – Verifica della corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento**

Il fondo risulta censito al catasto terreni del Comune di Ribera nel modo seguente

FM	Part.Ila	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dom.	Reddito agrario
16	22	seminativo	4	Ha 2.58.50	€. 53,40	€. 13,35

La part.Ila risulta intestata al sig. **"Soggetto C"**.

Dal riscontro tra i dati catastali sopra riportati e quelli indicati nell'atto di pignoramento, si evidenzia che gli stessi coincidono.

**Dati urbanistici:** Il fondo rustico, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, ricade in zona territoriale omogenea "E" destinata all'uso agricolo, ove è consentita la costruzione di fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica secondo le prescrizioni delle norme di attuazione del P.R.G. vigente del Comune di Ribera.

La part.Ila n. 22 è, inoltre assoggettata ai seguenti vincoli:

- ricade nella fascia di rispetto L. 431/85 art. lett. c);
- ricade nel Piano stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI), Bacino idrografico del fiume Magazolo, con livello di pericolosità "P0 basso" e dissesto tipologia 5 "frana complessa", stato di attività "Quiescente" codice "062-1RI-011";
- ricade in area con livello di tutela 2, ai sensi dell'art. 20 delle Norme di Attuazione del piano Paesaggistico adottato;
- in parte all'interno del vincolo geologico "VG2" (le zone segnate con "VG2" sono quelle caratterizzate da movimenti franosi, da indizi di instabilità superficiali e da acclività superiore al 35%.

In queste aree non si dovrà effettuare alcun insediamento urbanistico).

**LOTTO N°26 ("Soggetto C")**

Bene immobile di cui al paragr. 3.2 lettera c) dell'elenco dei beni pignorati costituito da una casa sita in Ribera, nella via Trionfo n. 44

**Descrizione:**

Esso è costituito da un magazzino trasformato successivamente in appartamento, che occupa una porzione del piano terra dello stabile, l'accesso avviene direttamente dalla via Trionfo mediante un'ampia apertura in profilato di ferro (civico n. 46) ovvero mediante un portoncino in legno a due ante che si compone di n. 2 ante vetrate all'interno e persiane all'esterno.

Dal punto di vista strutturale l'edificio ha struttura in muratura portante di conci di tufo di vario spessore, con solai in latero-cemento e tramezzi in laterizi forati dello spessore di cm. 8.

L'unità immobiliare comprende i seguenti ambienti:

- camere da letto, ingresso/soggiorno, cucina, W.C..

Le finiture dell'appartamento sono molto modeste, il pavimento è in segato di marmo; tutte le pareti ed i soffitti sono trattati con intonaco di tipo civile e finiture in gesso, ad eccezione di piccole porzioni delle pareti del bagno e della cucina che sono rivestite con piastrelle di ceramica.

L'intonaco, per effetto dell'umidità da risalita proveniente dalle fondazioni, nella parte bassa appare scollato in diversi punti dal paramento murario e necessita di interventi di ripristino; gli infissi anche se funzionanti, necessitano di interventi di ammodernamento. Gli impianti idrico ed elettrico devono essere revisionati.

**Confini:** Il magazzino confina con la via Trionfo, con la part.Illa 2791, con la part.Illa 2796 e con la part.Illa 2793.

**Stato di possesso:** A seguito di pubblicazione del testamento olografo del sig. **"Soggetto C"**, venuto a mancare come si evince dal testamento pubblico del 06/05/1992, registrato il 30/03/2009 al n. 667 eredi del de cuius sono i sig.ri: **"Soggetto B1"**, **"Soggetto C1"**, **"Soggetto D1"** e **"Soggetto E1"**. Solo i germani **"Soggetto B1"** e **"Soggetto C1"** hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario mentre i germani **"Soggetto D1"** e **"Soggetto E1"** hanno rinunciato all'eredità.

Il bene in oggetto, venne donato, per testamento, al sig. **"Soggetto B1"**.

#### **Estremi catastali – Verifica della corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento**

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Ribera nel modo seguente:

FM	Part.IIIa	Sub.	Cartegoria	Classe	Consistenza	Rendita
14	2792	1	C/2	4	43 mq	€. 210,97

L'immobile risulta ancora intestato al sig. **"Soggetto C"**.

Dal confronto con i dati indicati nell'atto di pignoramento emerge che nel sopracitato atto venne indicata la sola part.IIIa 2792 senza specificare il relativo subalterno. La successiva certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari depositata in data 17/10/2000, invece, indicava in modo corretto sia il numero della part.IIIa che il relativo sub.

#### **Dati urbanistici:**

Gli accertamenti condotti presso l'archivio dell'U.T.C. del comune di Ribera mi hanno permesso di escludere il rilascio di alcuna licenza e/o N.O. a nome della ditta proprietaria e dei loro dante causa per la realizzazione del piano terra dello stabile.

Gli ulteriori accertamenti eseguiti dello scrivente, mi consentono di potere affermare che l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al 1942 e, per tale motivo, deve intendersi conforme allo strumento urbanistico allora vigente.

### **LOTTO N°27 ("Soggetto B")**

Bene immobile di cui al paragr. 3.1 lettera b) dell'elenco dei beni pignorati costituito da un Fabbricato sito in Ribera, c.so Margherita/c.l;

#### **Descrizione:**

Esso è costituito da un appartamento che occupa l'intero 2° piano di uno stabile sito in Ribera con ingresso dalla Via Ospedale. L'accesso all'appartamento avviene mediante una scala in c.a. del tipo a soletta piena a due rampe, non è presente impianto di ascensore.

Dal punto di vista strutturale l'edificio ha struttura in muratura portante di conci di tufo di vario spessore, con solai in latero-cemento e tramezzi in laterizi forati dello spessore di cm. 8, l'altezza netta d'interpiano è di mt. 3,00.

L'Unità immobiliare comprende i seguenti ambienti:

- n. 2 camere da letto, corridoio, W.C., ingresso/soggiorno e cucina/pranzo.

Le finiture dell'appartamento sono costituite da pavimento in segato di marmo in tutti gli ambienti ad eccezione del w.c. che è in ceramica; le pareti del bagno e della cucina (in corrispondenza dell'angolo cottura) sono rivestite con piastrelle di ceramica, le restanti superfici ed i soffitti sono trattate con intonaco di tipo civile e finiture in gesso.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con vetro camera; tutte le aperture si presentano in buono stato di conservazione; l'impianto idrico ed elettrico è del tipo sottotraccia perfettamente funzionante. Nel complesso lo stato di conservazione dell'immobile appare buono.

Da quanto constatato, poiché il vano scala ricade su part.lla di proprietà di terzi ("**Soggetto H**") e verificato che la stessa costituisce l'unico accesso ai vani costituenti il lotto, è indispensabile per il

potenziale acquirente, costituire un diritto di uso del predetto vano scala e dell'androne di ingresso a suo favore e contro **"Soggetto H"** (proprietaria dell'androne scala, e dei piani 1° e 2°).

**Confini:** Il magazzino confina con il cortile e

con proprietà **"Soggetto H"**(part.IIe 19-20).

**Stato di possesso:** A seguito di pubblicazione del testamento olografo del sig. **"Soggetto B"**, venuto a mancare il 15/02/1997, a cura del Notaio R. Pelella (atto pubblico del 28/04/1998 rep. n. 35157 – raccolta n. 11624), l'U.I. di che trattasi è stata attribuita in via esclusiva alla sig.ra **"Soggetto H"**, figlia del de cuius **"Soggetto B"**, che ne detiene tutt'oggi il materiale possesso.

A seguito delle risultanze del sopralluogo effettuato, si evidenzia che l'appartamento è stato locato dalla **"Soggetto H"** ai sig.ri **"Soggetto M1"** ed **"Soggetto N1"**, coniugi.

#### **Estremi catastali – Verifica della corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento**

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Ribera nel modo seguente:

FM	Part.IIa	Sub.	Cartegoria	Classe	Consistenza	Rendita
22	394	3	A/2	2	9 vani	€ 464,81
	395	3				
	19	3				
	20	4				

L'immobile risulta ancora intestato ai sig.ri **"Soggetto B"** – **"Soggetto H"** ognuno per la quota indivisa di 500/1000.

Dalle risultanze catastali emerge che l'appartamento risulta composto da n. 4 part.IIe distinte graffate in modo da formare un'unica U.I.U. Durante il sopralluogo si è riscontrato, invece, che sono presenti n. 2 appartamenti, uno che comprende le part.IIe 394 e 395, l'altro le part.IIe 19 e 20 (non oggetto di Esecuzione immobiliare).

Dalla successiva richiesta telematica della planimetria catastale è emerso che in data 27/08/1987, in uno con la denuncia di variazione depositata presso il catasto edilizio urbano di



Ribera, venne depositata planimetria che comprendeva in un'unica U.I. le quattro part.ile.

Sempre con la medesima istanza, venne attribuita la proprietà del bene, erroneamente, per il 50% al sig. **"Soggetto B"**, per il restante 50% alla sig.ra **"Soggetto O1"** (coniuge del sig. **"Soggetto B"**).

L'errore scaturisce dal fatto che, trattandosi di beni di proprietà diverse, dovevano essere trattate come porzioni di U.I.U. (unità immobiliari urbane) e come tale, seppure fuse in un unico corpo, identificate catastalmente in modo separato indicando quale proprietario del 100% del bene identificato con le part.ile 394/395 il **"Soggetto B"**, e di conseguenza, proprietaria del 100% del bene identificato con le part.ile 19/20 la sig.ra **"Soggetto O1"**.

E' necessario pertanto, atteso che nel frattempo lo stato dei luoghi è stato ulteriormente trasformato con la divisione dell'appartamento in due U.I. distinte, provvedere al frazionamento delle part.ile 394/395 dalle restanti part.ile 19/20 non oggetto di Esecuzione immobiliare, rettificando la posizione degli intestatari che, per le part.ile in oggetto, deve essere attribuita al **"Soggetto B"** n.q. di proprietario al 100% del bene.

La variazione catastale, però, non è stata effettuata poiché esula dal mandato conferitomi in quanto coinvolge anche proprietà di terzi non oggetto della presente esecuzione immobiliare (si dovrebbe frazionare l'appartamento in due porzioni allegando le nuove planimetrie di entrambe le U.I.).

Come già evidenziato nel precedente Lotto 2, il confronto con i dati indicati nell'atto di pignoramento evidenzia che la sola part.ila 395 del F.M. 22 è oggetto di pignoramento immobiliare, la part. 394, invece, benchè acquistata con il medesimo atto di compravendita (atto in Notar Leotta del 17/08/1967) non è stata riportata.

**Dati urbanistici:**

Le indagini condotte dallo scrivente presso l'archivio dell'U.T.C. nel Comune di Ribera non hanno permesso di individuare alcuna licenza edilizia e/o istanza di sanatoria per l'immobile in oggetto.

Per quanto sopra lo stesso deve ritenersi che sia stato realizzato in maniera abusiva e, pertanto, dovrà essere depositata istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85.

#### **4. BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO PER I QUALI NON SI E' PROVVEDUTO ALLA STIMA**

Alcuni beni immobili, benché indicati nell'atto di pignoramento notificato in data 20/07/1992 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Agrigento il 26/08/1992 ai nn. 16138/13883, non sono stati oggetto di valutazione, come già nella precedente relazione di CTU del 1997, per i motivi che in appresso saranno meglio esplicitati.

##### **Beni di "Soggetto B"**

bene immobile di cui al paragr. 3.1 lettera b) dell'elenco dei beni pignorati costituito da un fabbricato sito in Ribera, c.so Margherita/c.le

Il primo piano dello stabile non è stato oggetto di stima poiché alienato dal "Soggetto B" alla figlia "Soggetto H" con atto di donazione in Notar Noli del 02/12/1978, trascritto il 07/12/1978, ai nn. 18850/17179, in data antecedente al pignoramento.

##### **Beni di "Soggetto C"**

1) beni immobili di cui al paragr. 3.2 lettera b) e lettera d) dell'elenco dei beni pignorati costituiti da un terreno esteso Ha 3.16.00 sito in Ribera, loc. Donna Inferiore e da un terreno esteso Ha 3.31.62 sito in Ribera, loc. Montesara.

I fondi rustici non sono stati oggetto di stima poiché alienati dal "Soggetto C" ai figli "Soggetto B1" e "Soggetto D1" (vedi Certificazione ipocatastale allegata), con atto di donazione in

Notar Nieli del 4/01/1977, trascritto il 22/01/1977 ai nn. 1526/1436, in data antecedente al pignoramento.

2) bene immobile di cui al paragr. 3.2 lettera e) dell'elenco dei beni pignorati costituito da un terreno esteso Ha 6.19.85 sito in Ribera, loc. Montesara.

Tale bene non risulta riportato nella Certificazione Notarile Attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari prodotta, è probabilmente per tale ragione che già nella precedente relazione di CTU non era stata oggetto di stima.

In analogia a quanto già effettuato dal precedente CTU lo scrivente non ha provveduto ad effettuare accesso ed alle conseguenziali operazioni di stima, rimettendomi alle valutazioni dei creditori iscritti e del Giudice dell'Esecuzione.

#### **Beni di "Soggetto E"**

1) bene immobile di cui al paragr. 3.4 lettera a) dell'elenco dei beni pignorati costituito da un terreno esteso Ha 4.14.20 sito in Caltabellotta, c.da Piano Monaco

Il fondo rustico non è stato oggetto di stima poiché alienato dal "Soggetto E" con atto di compravendita in Notar Marsala del 12/06/1984 trascritta in data 22/06/1984, ai nn. 11772/10384, in data antecedente al pignoramento.

2) bene immobile di cui al paragr. 3.4 lettera c) dell'elenco dei beni pignorati costituito da un ½ indiviso di terreno esteso Ha 1.13.40 sito in Ribera, c.da Piana

Il fondo rustico non è stato oggetto di stima poiché ereditato dal fratello **omissis** a seguito di successione testamentaria apertasi il 03/09/1963 in morte del padre dell'esecutato, in Notar Leotta reg.to il 10/12/1963 al n. 1321.

3) bene immobile di cui al paragr. 3.4 lettera d) dell'elenco dei beni pignorati costituito da un ½ indiviso di terreno esteso Ha 5.70.70 sito in Ribera, c.da Casino

Il fondo rustico non è stato oggetto di stima poiché alienato dal **"Soggetto E"** con atto di compravendita del 29/06/1983 in Notar Marsala trascritto in data 14/07/1987 ai nn. 11986/10473, in data antecedente al pignoramento.

4) bene immobile di cui al paragr. 3.4 lettera e) dell'elenco dei beni pignorati costituito da un ½ indiviso di terreno esteso Ha 4.54.75 sito in Caltabellotta, c.da Piano Monaco

Il fondo rustico non è stato oggetto di stima poiché alienato dal **"Soggetto E"** con i seguenti atti di compravendita:

atto del 08/06/1984 in Notar Marsala trascritto in data 12/06/1984 ai nn. 11136/9844

atto del 12/06/1984 in Notar Marsala trascritto in data 22/06/1984 ai nn. 11772/10384

atto del 21/06/1984 in Notar Marsala trascritto in data 28/06/1984 ai nn. 12062/10642

5) bene immobile di cui al paragr. 3.4 lettera f) dell'elenco dei beni pignorati costituito da un ½ indiviso di terreno esteso Ha 3.17.80 sito in Caltabellotta, c.da Torretta

Il fondo rustico non è stato oggetto di stima poiché alienato dal **"Soggetto E"** con atto di compravendita del 22/02/1983 in Notar Marsala trascritto in data 08/03/1983 ai nn. 4284/3869, in data antecedente al pignoramento.

6) bene immobile di cui al paragr. 3.4 lettera h) dell'elenco dei beni pignorati costituito da un ½ indiviso di terreno esteso are 11.90 sito in Ribera, c.da Casino

Il fondo rustico non è stato oggetto di stima poiché alienato dal **"Soggetto E"** con atto di compravendita del 29/06/1983 in Notar Marsala trascritto in data 14/07/1983 ai nn. 11986/10473, in data antecedente al pignoramento.

7) bene immobile di cui al paragr. 3.4 lettera l) dell'elenco dei beni pignorati costituito da ½ indiviso di terreno esteso Ha 2.03.10 sito in Caltabellotta, c.da Cannamasca

Il fondo rustico non è stato oggetto di stima poiché alienato dal **"Soggetto E"** con atto di compravendita del 29/12/1983 in Notar Marsala trascritto in data 12/01/1983 ai nn. 659/582, in data antecedente al pignoramento.

8) bene immobile di cui al paragr. 3.4 lettera n) dell'elenco dei beni pignorati costituito da un terreno esteso are 72.46 sito in Caltabellotta, c.da Piano Monaco

Il fondo rustico non è stato oggetto di stima poiché alienato dal **"Soggetto E"** con atto di compravendita del 13/09/1984 in Notar Marsala trascritto in data 25/09/1984 ai nn. 17919/15784, in data antecedente al pignoramento.

9) I beni immobili di cui al paragr. 3.4 lettere g) ed h) dell'elenco dei beni pignorati costituiti da ½ indiviso di terreno esteso Ha 17.94.00 sito in Sciacca, c.da Collo di Vicario e ½ indiviso di terreno esteso Ha 10.34.30 sito in Sciacca, c.da Collo di Vicario non sono stati oggetto di valutazione (come già nella precedente relazione di CTU) poiché per essi è pendente ulteriore procedura esecutiva (n° 77/87 R.G.E.I.) aperta in data antecedente a quella in oggetto.

Si rimanda anche in questo caso alle valutazioni del caso da parte dei creditori e del Giudice dell'Esecuzione.

#### **Beni di **"Soggetto F"****

bene immobile di cui al paragr. 3.5 lettera a) dell'elenco dei beni pignorati costituito da ¼ indiviso di terreno esteso are 23.00 sito in Ribera, loc. Piano Spito

Il fondo rustico non è stato oggetto di stima poiché alienato dal **"Soggetto F"** ai sig.ri **"Soggetto P1"** e **"Soggetto Q1"** con atto di compravendita in Notar Pelella in data 13/04/1983, reg.to a Sciacca il 02/05/1983 al n. 1429, in data antecedente al pignoramento.

### **5. COMPUTO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

#### **Lotto 2**

Sup. commerciale **mq. 94,28**

**Lotto 3**

Superfici coperte mq. 88,03

Superfici non residenziali (veranda) mq. 41,84

Totale sup. commerciale  $\text{mq. } 88,03 + \text{mq. } 25,00 * 0,30 + \text{mq. } 16,84 * 0,10 = \text{mq. } \underline{\underline{97,21}}$

**Lotto 4**

Sup. commerciale **mq. 73,78**

**Lotto 5**

Superfici coperte mq. 154,96

Superfici non residenziali (veranda) mq. 41,72

Totale sup. commerciale  $\text{mq. } 154,96 + \text{mq. } 25,00 * 0,30 + \text{mq. } 16,72 * 0,10 = \text{mq. } \underline{\underline{164,13}}$

**Lotto 6**

Superfici coperte mq. 174,50

Superfici non residenziali (balcone) mq. 22,30

Totale sup. commerciale  $\text{mq. } 174,50 + \text{mq. } 22,30 * 0,30 = \text{mq. } \underline{\underline{181,19}}$

**Lotto 7**

Sup. commerciale **mq. 139,93**

**Lotto 8**

Superfici coperte mq. 148,06

Superfici non residenziali (balconi) mq. 30,25

Superfici non residenziali (lastrico solare) mq. 131,73

Totale sup. commerciale  $\text{mq. } 148,06 + \text{mq. } 25,00 * 0,30 + 5,25 * 0,10 + 131,73 * 0,10 = \text{mq. } \underline{\underline{171,34}}$

**Lotto 9**

Superfici coperte mq. 141,82

Superfici non residenziali (balconi) mq. 24,05

Superfici non residenziali (lastrico solare) mq. 131,73

Totale sup. commerciale mq. 148,06 + mq. 24,05 \* 0,30 + 131,73 \* 0,10 = **mq. 162,20**

#### **Lotto 13**

Sup. commerciale **mq. 139,93**

#### **Lotto 14**

Superfici coperte mq. 102,27

Superfici non residenziali (balconi) mq. 11,10

Totale sup. commerciale mq. 90,73 + mq. 11,10 \* 0,30 = **mq. 105,60**

#### **Lotto 15**

Superfici coperte mq. 107,83

Superfici non residenziali (balconi) mq. 11,10

Totale sup. commerciale mq. 107,83 + mq. 11,10 \* 0,30 = **mq. 111,16**

#### **Lotto 16**

Superfici coperte mq. 119,90

Superfici non residenziali (veranda coperta) mq. 28,34

Totale sup. commerciale mq. 119,90 + mq. 28,34 \* 0,30 = **mq. 128,40**

#### **Lotto 17**

Sup. commerciale **mq. 33,60**

#### **Lotto 18**

Computo sup. commerciale

piano terra superfici coperte:

	magazzino	mq. 78,85
	civile abitazione	mq. 60,10
<u>primo piano</u>	superfici coperte	mq. 142,37
	superfici non residenziali (balconi)	mq. 1,54
	<b>totale sup. commerciale 1° piano</b>	<b>mq. 143,91</b>
<u>secondo piano</u>	superfici coperte	mq. 108,39
	superfici non resid. (lastrico solare)	mq. 7,80
	<b>totale sup. commerciale 2° piano</b>	<b>mq. 116,19</b>

#### **Lotto 19**

Sup. commerciale **mq. 71,00**

#### **Lotto 26**

Sup. commerciale **mq. 71,00**

#### **Lotto 27**

Superfici coperte mq. 90,73

Superfici non residenziali (balconi) mq. 6,93

Totale sup. commerciale  $\text{mq. } 90,73 + \text{mq. } 6,93 * 0,30 = \text{mq. } \underline{\underline{92,46}}$

### **6. GIUDIZIO DI STIMA**

A seguito degli accertamenti relazionati precedentemente, il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare la già consolidata conoscenza del mercato locale delle libere compravendite effettuando apposite indagini presso notai, imprenditori e mediatori della zona, al fine di ricostruire l'andamento delle compravendite relativamente agli immobili simili a quelli da stimare.

Da tali indagini si sono potuti ricavare i dati analitici necessari per una stima di tipo "comparativa" a fronte dei quali ne sono scaturiti i valori di mercato in condizioni ordinarie, con



riferimento all'unità di misura del metro quadrato per le unità immobiliari, dell'ettaro per i terreni.

Ai fini della stima ed in ossequio a quanto previsto dal D.P.R. n. 138 del 23.03.1998 (criterio univoco utilizzato anche dall'Osservatorio del mercato immobiliare ai fini delle proprie valutazioni), sono state assunte alla base di calcolo per le unità immobiliari le superfici commerciali, computate secondo i criteri dettate dal D.P.R. sopra indicato, mentre per i terreni si è fatto riferimento alla sua estensione catastale.

Successivamente, per molte U.I., è stato necessario effettuare una detrazione dei valori ottenuti, in modo da tenere conto delle spese occorrenti per gli interventi di completamento, manutentivi e di rinnovo necessari, nonché delle spese necessarie per potere definire la loro posizione dal punto di vista urbanistico.

**Lotto 1** - terreno agricolo attualmente incolto sito in agro di Ribera, in località Giummarella (F.M. 24 – part. 261-262-263)

Superficie catastale      are 36.00 \* €3,00/mq = **€. 10'800,00**

**Lotto 2** – magazzino a piano terra di uno stabile sito in Ribera, con accesso dal c.l

(F.M. 22 – part. 395/1 e 394/1)

Superficie commerciale mq. 94,28 \* € 420,00/mq = € 39'597,60

All'importo di cui sopra è necessario detrarre lei spese per l'ottenimento dell'autorizzazione edilizia in sanatoria per le opere abusive riscontrate (comprehensive di spese tecniche ed oneri concessori) e per la realizzazione della parete divisoria tra il magazzino stesso e la restante porzione non oggetto di esecuzione immobiliare, che vengono stimati forfettariamente in €. 3'000,00.

Pertanto il valore venale del fabbricato al netto delle spese è il seguente:

€ 39'597,60 – €. 4'000,00 = € 36'597,60 che viene arrotondato ad **€ 36'500,00**

**Lotto 3** – appartamento a piano terra di uno stabile sito in Ribera, loc. Seccagrande (F.M. 79 – part.

1645 – sub.2)

Superficie commerciale mq. 97,21 \* € 850,00/mq = € 82'631,90

All'importo di cui sopra è necessario detrarre le spese per la definizione della pratica di sanatoria edilizia (comprensive di spese tecniche ed oneri concessori) e per le opere di manutenzione occorrenti, che vengono stimati forfettariamente in € 13'000,00.

Pertanto il valore venale del fabbricato al netto delle spese è il seguente:

€ 82'631,90 – € 13'000,00 = € 69'631,90 che viene arrotondato ad **€ 69'500,00**

**Lotto 4** - appartamento a piano terra di uno stabile sito in Ribera, loc. Seccagrande (F.M. 79 – part.

1645 – sub.3)

Superficie commerciale mq. 73,78 \* € 850,00/mq = € 62'713,00

All'importo di cui sopra è necessario detrarre le spese per la definizione della pratica di sanatoria edilizia (comprensive di spese tecniche ed oneri concessori) e per sanare la porzione di stabile abusivo, realizzato in epoca successiva alla presentazione della sopracitata istanza di condono edilizio, che vengono stimati forfettariamente in € 11'500,00.

Pertanto il valore venale del fabbricato al netto delle spese è il seguente:

€ 62'713,00 – € 11'500,00 = € 51'213,00 che viene arrotondato ad **€ 51'000,00**

**Lotto 5** - appartamento a 1° piano di uno stabile sito in Ribera, loc. Seccagrande (F.M. 79 – part.

1645 – sub.4)

Superficie commerciale mq. 164,13 \* € 850,00/mq = € 139'512,20

All'importo di cui sopra è necessario detrarre le spese per la definizione della pratica di sanatoria edilizia (comprensive di spese tecniche ed oneri concessori) e per le opere di manutenzione occorrenti, che vengono stimati forfettariamente in € 9'000,00.

Pertanto il valore venale del fabbricato al netto delle spese è il seguente:

€. 139'512,20 – €. 9'000,00 = €. 130'512,20 che viene arrotondato ad **€. 130'500,00**

**Lotto 6** - appartamento a 2° piano di uno stabile sito in Ribera, loc. Seccagrande (F.M. 79 – part. 1645 – sub.5)

Superficie commerciale mq. 181,19 \* €. 750,00/mq = €. 135'892,50

All'importo di cui sopra è necessario detrarre le spese per la definizione della pratica di sanatoria edilizia (comprendente di spese tecniche ed oneri concessori) e per le opere di manutenzione occorrenti, che vengono stimati forfettariamente in €. 13'000,00.

Pertanto il valore venale del fabbricato al netto delle spese è il seguente:

€. 135'892,50 – €. 13'000,00 = €. 122'892,50 che viene arrotondato ad **€. 122'000,00**

**Lotto 7** – magazzino a piano terra di uno stabile sito in Ribera, con ingresso dalla Via Veneto (F.M. 21 – part. 1096 – sub.1)

Superficie commerciale mq. 139,93 \* €. 370,00/mq = €. 51'773,18

che viene arrotondato ad **€. 51'000,00**

**Lotto 8** - appartamento a 4° piano di uno stabile sito in Ribera, con ingresso dalla Via Veneto (F.M. 21 – part. 1096 – sub.12)

Superficie commerciale mq. 171,34 \* €. 530,00/mq = €. 90'811,79

che viene arrotondato ad **€. 90'500,00**

**Lotto 9** - appartamento a 4° piano di uno stabile sito in Ribera, con ingresso dalla Via Veneto (F.M. 21 – part. 1096 – sub.11)

Superficie commerciale mq. 162,20 \* €. 530,00/mq = €. 85'967,59

All'importo di cui sopra è necessario detrarre le spese per la definizione degli abusi urbanistici riscontrati in fase di sopralluogo, diversa distribuzione degli ambienti interni, (comprendente di spese tecniche ed oneri concessori), che vengono stimate forfettariamente in €. 1'800,00.

Pertanto il valore venale del fabbricato al netto delle spese è il seguente:

€. 85'967,59 – €. 1'800,00 = €. 84'167,59 che viene arrotondato ad **€. 84'000,00**

**Lotto 10** - terreno agricolo coltivato ad uliveto sito in agro di Ribera, in località Donna Inferiore (F.M. 33 – part. 422-423-424)

Superficie catastale are 94.60 \* €.1,60/mq = €. 15'136,00

che si arrotonda ad **€. 15'000,00**

**Lotto 11** - terreno agricolo sito in agro di Ribera, in località Donna Inferiore (F.M. 34 – part. 231)

Superficie catastale Ha 1.02.00 \* €.1,10/mq = €. 11'220,00

che si arrotonda ad **€. 11'000,00**

**Lotto 12** - terreno agricolo coltivato per la maggiore estensione ad agrumeto, sito in agro di Ribera, in località Donna Inferiore (F.M. 34 – part. 237 – 245 - 251)

Superficie catastale are 85.80 \* €.3,20/mq = €. 27'456,00

che si arrotonda ad **€. 27'000,00**

**Lotto 13** – ½ indiviso di un magazzino a p.t. ubicato in Ribera, con ingresso dalla via Trionfo (F.M. 14 – part. 2794/1 e 2795/1)

Superficie commerciale mq. 94,54 \* €. 380,00/mq = €. 35'926,15

All'importo di cui sopra è necessario detrarre le spese per le opere di manutenzione occorrenti e per la sanatoria degli abusi urbanistici riscontrati in fase di sopralluogo (comprehensive di spese tecniche ed oneri concessori), che vengono stimate forfettariamente in €. 8'000,00.

Pertanto il valore venale del fabbricato al netto delle spese è il seguente:

€. 35'926,15 – €. 8'000,00 = €. 27'926,15 che viene arrotondato ad **€. 28'000,00**

Ne consegue che, poiché il magazzino in oggetto appartiene all'esecutato per una quota pari ad ½, indiviso, **il valore venale della quota facente parte della presente esecuzione immobiliare è pari ad €. 14'000,00.**

**Lotto 14** - ½ indiviso di un appartamento a 1° piano ubicato in Ribera, con ingresso dalla via Trionfo n° 42 (F.M. 14 – part. 2794/2 e 2795/3)

Superficie commerciale mq. 105,60 \* € 550,00/mq = € 58'081,38

All'importo di cui sopra è necessario detrarre le spese per le opere di manutenzione occorrenti e per la sanatoria degli abusi urbanistici riscontrati in fase di sopralluogo (comprehensive di spese tecniche ed oneri concessori), che vengono stimate forfettariamente in € 7'500,00.

Pertanto il valore venale del fabbricato al netto delle spese è il seguente:

€ 58'081,38 – € 7'500,00 = € 50'581,38 che viene arrotondato ad **€ 50'500,00**

Ne consegue che, poiché l'appartamento in oggetto appartiene all'esecutato per una quota pari ad ½, indiviso, **il valore venale della quota facente parte della presente esecuzione immobiliare è pari ad € 25'250,00.**

**Lotto 15** - ½ indiviso di un appartamento a 2° piano ubicato in Ribera, con ingresso dalla via Trionfo (F.M. 14 – part. 2794/3 e 2795/4)

Superficie commerciale mq. 111,16 \* € 500,00/mq = € 55'577,50

All'importo di cui sopra è necessario detrarre le spese per la definizione della pratica di sanatoria edilizia, compreso oneri concessori, che vengono stimate forfettariamente in € 7'500,00.

Pertanto il valore venale del fabbricato al netto delle spese è il seguente:

€ 55'577,50 – € 7'500,00 = € 48'077,50 che viene arrotondato ad **€ 48'000,00**

Ne consegue che, poiché l'appartamento in oggetto appartiene all'esecutato per una quota pari ad ½, indiviso, **il valore venale della quota facente parte della presente esecuzione immobiliare**

**è pari ad €. 24'000,00.**

**Lotto 16** - terreno agricolo coltivato ad uliveto, sito in agro di Ribera, loc. Piano Spito (F.M. 51 – part. lle 88 e 746) con annesso fabbricato rurale (F.M. 51 – part. 745)

Fondo rustico:

Superficie catastale                      are 70.11 \* €.2,50/mq =                      €. 17'527,50

Fabbr. Rurale:

Superficie commerciale                      mq. 128,40 \* €. 270,00/mq =                      €. 34'668,54

All'importo di cui sopra è necessario detrarre lei spese per la redazione della pratica di sanatoria edilizia, compreso oneri concessori, che vengono stimate forfettariamente in €. 10'000,00.

Pertanto il valore venale del fabbricato al netto delle spese è il seguente:

€. 34'668,54 – €. 10'000,00 = €. 24'668,54

Valore venale complessivo del lotto:

€. 17'527,50 + €. 24'668,54 = €. 42'196,04

che si arrotonda ad **€. 42'000,00**

**Lotto 17** - terreno agricolo coltivato ad agrumeto, sito in agro di Ribera, loc. Camimello (F.M. 42 – part. lle 7, 113, 376, 315, 316 e F.M. 55 part., 17) con annesso fabbricato rurale (F.M. 42 – part. 377)

Fondo rustico:

Superficie catastale                      are 71.58 \* €.3,70/mq =                      €. 26'484,60

Fabbr. Rurale:

Superficie commerciale                      mq. 33,60 \* €. 270,00/mq =                      €. 9'072,00

All'importo di cui sopra è necessario detrarre lei spese per la redazione della pratica di sanatoria edilizia, compreso oneri concessori, che vengono stimate forfettariamente in €. 6'000,00.

Pertanto il valore venale del fabbricato al netto delle spese è il seguente:

$$€. 9'072,00 - €. 6'000,00 = €. 3'072,00$$

Valore venale complessivo del lotto:

$$€. 26'484,60 + €. 3'072,00 = €. 29'556,60$$

**che si arrotonda ad €. 29'500,00**

**Lotto 18** – fabbricato per civile abitazione sito in Ribera, ad angolo tra la via Bonifacio e la via Belmonte costituito da piano terra, 1° e 2° piano (F.M. 14 part.ile 2175 sub. 2, categ. C/6 - part.ile graffate 2175/3 e 2017/2 categ. A/4 e part. 2173 categ. A/4)

piano terra

magazzino	sup. commerciale mq. 78,85 * €.	360,00/mq =	€.	28'384,20
-----------	---------------------------------	-------------	----	-----------

civile abitazione	sup. commerciale mq. 60,10 * €.	450,00/mq =	€.	27'042,75
-------------------	---------------------------------	-------------	----	-----------

<u>primo piano</u>	sup. commerciale mq. 143,91 * €.	500,00/mq=	€.	71'953,00
--------------------	----------------------------------	------------	----	-----------

<u>secondo piano</u>	sup. commerciale mq. 116,19 * €.	400,00/mq=	€.	46'474,00
----------------------	----------------------------------	------------	----	-----------

Valore venale complessivo	€.	173'583,95
---------------------------	----	------------

All'importo di cui sopra è necessario detrarre le spese per l'ottenimento della C.E. in sanatoria, compreso spese tecniche ed oneri concessori, e per eseguire interventi di manutenzione in particolar modo al 1° ed al 2° piano, che vengono stimate forfettariamente in €. 23'500,00.

Pertanto il valore venale del fabbricato al netto delle spese è il seguente:

$$€. 173'583,95 - €. 23'500,00 = €. 150'353,95 \text{ che viene arrotondato ad } \underline{\underline{€. 150'000,00}}$$

**Lotto 19** - terreno agricolo coltivato ad agrumeto, sito in agro di Ribera, c.da Camemi Superiore (F.M. 97 – part.ile 22, 24, 400, 401, 402, 514, 186, 403, 404 e 405) con annesso fabbricato rurale (F.M. 97 – part. 515 sub. 1 e sub. 2)

Fondo rustico:

Superficie catastale                      ha. 2.02.90 \* €3,70/mq =                      € 75'073,00

Fabbr. Rurale:

Superficie commerciale                      mq. 71,00 \* € 240,00/mq =                      € 17'040,00

Valore venale complessivo:                      € 75'073,00 + € 17'040,00 =                      € 92'113,00

che si arrotonda ad                      **€ 92'000,00**

**Lotto 20** - terreno agricolo coltivato ad agrumeto, sito in agro di Ribera, c.da Camemi Superiore

(F.M. 97 – part.IIe 266, 267, 268, 218, 234, 269, 270 e 271)

Superficie catastale                      are 56.80 \* €3,50/mq =                      € 19'880,00

che si arrotonda ad                      **€ 19'500,00**

**Lotto 21** - terreno agricolo coltivato ad agrumeto, sito in agro di Ribera, c.da Camemi Superiore

(F.M. 97 – part.IIe 43, 139 e 189)

Superficie catastale                      are 81.00 \* €3,70/mq =                      € 29'970,00

che si arrotonda ad                      **€ 29'900,00**

**Lotto 22** – Area edificabile ricadente in zona omogenea “D”, destinata ad insediamenti produttivi,

estesa catastalmente are 16.20, sita in Ribera loc. Camemi Superiore, ed attualmente coltivata ad

uliveto. (F.M. 10 – part.IIe 195 e 198)

Superficie catastale                      are 16.20 \* € 25,00/mq =                      **€ 40'500,00**

che si arrotonda ad                      **€ 40'000,00**

**Lotto 23** – Il mancato accesso ai luoghi rende impossibile effettuare alcun tipo di valutazione circa il

valore di mercato del bene

**Lotto 24** - terreno agricolo coltivato ad agrumeto, sito in agro di Ribera, loc. Camemi (F.M. 97 –

part.IIa 13)

Superficie catastale                      are 33.50 \* €3,30/mq =                      € 11'055,00



che si arrotonda ad **€. 11'000,00**

**Lotto 25** - terreno agricolo attualmente incolto, sito in agro di Ribera, c.da Belmonte (F.M. 16 – part.lla 22)

Superficie catastale ha. 2.58.50 \* €0,90/mq = €. 23'265,00

che si arrotonda ad **€. 23'200,00**

**Lotto 26** – magazzino a piano terra di uno stabile sito in Ribera, con ingresso dalla via Trionfo n. 44 (F.M. 14 – part. 2792 – sub. 1)

Superficie commerciale: mq. 71,00 \* € 360,00/mq = €. 25'560,00

che si arrotonda ad **€. 25'500,00**

**Lotto 27** – appartamento a 1° piano di uno stabile sito in Ribera, con accesso dalla Via Ospedale (F.M. 22 – part. 394/3 e 395/3)

Superficie commerciale mq. 92,46 \* € 500,00/mq = €. 46'231,25

All'importo di cui sopra è necessario detrarre le spese per l'ottenimento della C.E. In sanatoria, compreso spese tecniche ed oneri concessori, che vengono stimate forfettariamente in € 9'000,00.

Pertanto il valore venale del fabbricato al netto delle spese è il seguente:

€ 46'231,25 – € 9'000,00 = € 37'231,25 che viene arrotondato ad **€. 37'000,00**

#### **SCHEMA RIEPILOGATIVO DEI VARI LOTTI**

N°	Descrizione	Quota Proprietà	Valore Venale complessivo del bene	Valore Venale della quota
<b>Lotto 1</b>	Terreno agricolo attualmente incolto sito in agro di Ribera, in località Giummarella (F.M. 24 – part. 261-262-263)	1000/1000	€ 11'800,00	<b>€. 10'800,00</b>
<b>Lotto 2</b>	Magazzino a piano terra di uno stabile sito in Ribera, con accesso dal c.le (F.M. 22 – part. 395/1 e 394/1)	1000/1000	€ 35'500,00	<b>€. 35'500,00</b>
<b>Lotto 3</b>	Appartamento a piano terra di uno stabile sito in Ribera, loc. Seccagrande (F.M. 79 – part. 1645 – sub.2)	1000/1000	€ 69'500,00	<b>€. 69'500,00</b>
<b>Lotto 4</b>	Appartamento a piano terra di uno stabile sito in Ribera, loc. Seccagrande (F.M. 79 – part. 1645 – sub.3)	1000/1000	€ 51'000,00	<b>€. 51'000,00</b>
<b>Lotto 5</b>	Appartamento a 1° piano di uno stabile sito in Ribera, loc.	1000/1000	€ 130'500,00	<b>€. 130'500,00</b>

	Seccagrande (F.M. 79 – part. 1645 – sub.4)			
<b>Lotto 6</b>	Appartamento a 2° piano di uno stabile sito in Ribera, loc. Seccagrande (F.M. 79 – part. 1645 – sub.5)	1000/1000	€. 122'000,00	<u>€. 122'000,00</u>
<b>Lotto 7</b>	Magazzino a piano terra di uno stabile sito in Ribera, con ingresso dalla Via Veneto (F.M. 21 – part. 1096 – sub.1)	1000/1000	€. 51'000,00	<u>€. 51'000,00</u>
<b>Lotto 8</b>	Appartamento a 4° piano di uno stabile sito in Ribera, con ingresso dalla Via Veneto (F.M. 21 – part. 1096 – sub.12)	1000/1000	€. 90'500,00	<u>€. 90'500,00</u>
<b>Lotto 9</b>	Appartamento a 4° piano di uno stabile sito in Ribera, con ingresso dalla Via Veneto (F.M. 21 – part. 1096 – sub.11)	1000/1000	€. 84'000,00	<u>€. 84'000,00</u>
<b>Lotto 10</b>	Terreno agricolo coltivato ad uliveto sito in agro di Ribera, in località Donna Inferiore (F.M. 33 – part. 422-423-424)	1000/1000	€. 15'000,00	<u>€. 15'000,00</u>
<b>Lotto 11</b>	Terreno agricolo sito in agro di Ribera, in località Donna Inferiore (F.M. 34 – part. 231)	1000/1000	€. 11'000,00	<u>€. 11'000,00</u>
<b>Lotto 12</b>	Terreno agricolo coltivato per la maggiore estensione ad agrumeto, sito in agro di Ribera, in località Donna Inferiore (F.M. 34 – part. 237 – 245 – 251)	1000/1000	€. 27'000,00	<u>€. 27'000,00</u>
<b>Lotto 13</b>	Magazzino ubicato in Ribera, con ingresso dalla via Trionfo (F.M. 14 – part. 2794/1 e 2795/1)	500/1000	€. 28'000,00	<u>€. 14'000,00</u>
<b>Lotto 14</b>	Appartamento a 1° piano ubicato in Ribera, con ingresso dalla via Trionfo (F.M. 14 – part. 2794/2 e 2795/3)	500/1000	€. 50'500,00	<u>€. 25'250,00</u>
<b>Lotto 15</b>	Appartamento a 2° piano ubicato in Ribera, con ingresso dalla via Trionfo (F.M. 14 – part. 2794/3 e 2795/4)	500/1000	€. 48'000,00	<u>€. 24'000,00</u>
<b>Lotto 16</b>	Terreno agricolo coltivato ad uliveto, sito in agro di Ribera, loc. Piano Spito (F.M. 51 – part. Ile 88 e 746) con annesso fabbricato rurale (F.M. 51 – part. 745)	1000/1000	€. 42'000,00	<u>€. 42'000,00</u>
<b>Lotto 17</b>	Terreno agricolo coltivato ad agrumeto, sito in agro di Ribera, loc. Camimello (F.M. 42 – part. Ile 7, 113, 376, 314, 315, 316 e F.M. 55 part., 17) con annesso fabbricato rurale (F.M. 42 – part. 377)	1000/1000	€. 29'500,00	<u>€. 29'500,00</u>
<b>Lotto 18</b>	Fabbricato per civile abitazione sito in Ribera, ad angolo tra la via Bonifacio e la via Belmonte costituito da piano terra, 1° e 2° piano (F.M. 14 part. Ile 2175 sub. 2, categ. C/6 - part. Ile graffate 2175/3 e 2017/2 categ. A/4 e part. 2173 categ. A/4)	1000/1000	€. 150'000,00	<u>€. 150'000,00</u>
<b>Lotto 19</b>	Terreno agricolo coltivato ad agrumeto, sito in agro di Ribera, c.da Camemi Superiore (F.M. 97 – part. Ile 22, 24, 400, 401, 402, 514, 186, 403, 404 e 405) con annesso fabbricato rurale (F.M. 97 – part. 515 sub. 1 e sub. 2)	1000/1000	€. 92'000,00	<u>€. 92'000,00</u>
<b>Lotto 20</b>	Terreno agricolo coltivato ad agrumeto, sito in agro di Ribera, c.da Camemi Superiore (F.M. 97 – part. Ile 266, 267, 268, 218, 234, 269, 270 e 271)	1000/1000	€. 19'500,00	<u>€. 19'500,00</u>
<b>Lotto 21</b>	Terreno agricolo coltivato ad agrumeto, sito in agro di Ribera, c.da Camemi Superiore (F.M. 97 – part. Ile 43, 139 e 189)	1000/1000	€. 29'900,00	<u>€. 29'900,00</u>
<b>Lotto 22</b>	Area edificabile ricadente in zona omogenea "D", destinata ad insediamenti produttivi, estesa catastalmente are 16.20, sita in Ribera loc. Cameni Superiore, ed attualmente	1000/1000	€. 40'000,00	<u>€. 40'000,00</u>

	coltivata ad uliveto. (F.M. 10 – part.IIe 195 e 198)			
<b>Lotto 24</b>	Terreno agricolo coltivato ad agrumeto, sito in agro di Ribera, loc. Camemi (F.M. 97 – part.IIa 13)	1000/1000	€. 11'000,00	<u>€. 11'000,00</u>
<b>Lotto 25</b>	Terreno agricolo attualmente incolto, sito in agro di Ribera, c.da Belmonte (F.M. 16 – part.IIa 22)	1000/1000	€. 23'200,00	<u>€. 23'200,00</u>
<b>Lotto 26</b>	Magazzino a piano terra di uno stabile sito in Ribera, con ingresso dalla via Trionfo n. 44 (F.M. 14 – part. 2792 – sub. 1)	1000/1000	€. 25'500,00	<u>€. 25'500,00</u>
<b>Lotto 27</b>	Appartamento a 1° piano di uno stabile sito in Ribera, con accesso dalla Via Ospedale (F.M. 22 – part. 394/3 e 395/3)	1000/1000	€. 37'231,25	<u>€. 37'000,00</u>

Tanto dovevo in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Sciacca, lì 14 aprile 2015

**Il C.T.U.**

(arch. Salvatore Porretta)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it