Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127

TRIBUNALE DI SCIACCA
(ESECUZIONI IMMOBILIARI)

Procedimento esecutivo n°11/2016 R. Es. Imm.
promosso da
SICILCONAD MERCURIO SOCIETA' - COOPERATIVA
Contro
ESECUTATO A e ESECUTATO B

Giudice dell'esecuzione: Dott. FILIPPO MARASA'

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

C.T.U.: Arch. SALVATORE GULINO

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127

PREMESSA

In data 19/12/2015, a seguito di notifica di atto di precetto, l'Uff. Giud. addetto all'ufficio Unico Esecuzioni presso il Tribunale di Sciacca, procedeva, per conto della Sicilconad Mercurio Soc. Coop., al pignoramento immobiliare nei confronti dell'ESECUTATO A e ESECUTATO B, sottoponendo ad esecuzione forzata i beni immobili di loro proprietà, già acquisiti a garanzia ipotecaria, a cautela del credito di €. 85.024,85 concesso dalla società creditrice tramite contratto di fornitura stipulato in data 27/06/2008.

L'atto di pignoramento immobiliare che portava la data del 9 gennaio 2015 veniva in data 22/01/2016 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, al n°1005 R.G. e al n°918 R.P., a favore della Sicilconad Mercurio Società Cooperativa per i seguenti beni:

PROPRIETA' ESECUTATO B

- **1/1 in piena proprietà di un immobile urbano sito in Ribera nella via Atene n.6, censito in Catasto al foglio 21, particella n.2468 sub.5, cat. A3, classe 2, vani 4,5, piano primo. Fa parte dell'immobile la metà indivisa della terrazza al secondo piano soprastante l'intero edificio e relativa area libera (l'altra metà indivisa è di proprietà dei coniugi Di Leo Antonino e Giglio Maria, genitori di Di Leo Giacoma).**

PROPRIETA' ESECUTATO A

- **1/2 indiviso in piena proprietà (l'altra metà indivisa è di proprietà del fratello) di un appezzamento di terreno sito in Ribera nella contrada Poggio Diana, esteso are 54,80, censito in Catasto al foglio 12, particella n.5 per are 22,20 e particella 7 di are 32,60.**

Il Giudice dell'Esecuzione, nominato dall'Ill.mo Sig. Presidente del Tribunale di Sciacca, è il dott. Filippo Marasà.

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127



Prospetto sulla via Atene

Il Giudice dell'Esecuzione in data 25/01/2017 nominava il sottoscritto arch. Gulino Salvatore, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n°983, che riceveva l'incarico di C.T.U. e prestava il giuramento di rito. I quesiti posti dal G.E. riguardavano la descrizione degli immobili oggetto del pignoramento, la loro valutazione, la provenienza, i dati catastali, la rispondenza dei beni pignorati alla normativa urbanistica vigente ecc.
La presente perizia viene riferita ai beni immobiliari sopra descritti, tutti siti nel Comune di Ribera.

INDAGINI PRELIMINARI E SOPRALLUOGHI

Dopo avere esaminato la documentazione ritirata dal fascicolo inerente il procedimento immobiliare n°11/2016 R.ES., ci si è resi conto che la documentazione risultava insufficiente per la risposta ai quesiti posti, soprattutto in relazione alla regolarità del bene sotto il profilo urbanistico, poiché i beni concessi a garanzia dai debitori esecutati non corrispondevano, dal punto di vista dimensionale, alle certificazioni prodotte dallo studio legale dell'Avv. Cacciapalle Aurelio C/O studio avv. Piernunzio Palazzotto, Via Brigadiere Nastasi n. 37, Sciacca, legale rappresentante della SICILCONAD MERCURIO SOCIETA' COOPERATIVA

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127

UNITA' IMMOBILIARI DESCRITTE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

BENI DI PROPRIETA' DELL'SECUTATO B

1. **1/1 in piena proprietà di un immobile urbano sito in Ribera nella via Atene n.6, censito in Catasto al foglio 21, particella n.2468 sub.5, cat. A3, classe 2, vani 4,5, piano primo. Fa parte dell'immobile la metà indivisa della terrazza al secondo piano soprastante l'intero edificio e relativa area libera.**

BENI DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO A

2. **1/2 indiviso in piena proprietà (l'altra metà indivisa è di proprietà del fratello) di un appezzamento di terreno sito in Ribera nella contrada Poggio Diana, esteso are 54,80, censito in Catasto al foglio 12, particella n.5 per are 22,20 e particella 7 di are 32,60.**

UNITA' IMMOBILIARI RILEVATE

- **1. 1/1 in piena proprietà di un immobile urbano di civile abitazione, posto a primo piano, sito in Ribera, nella Via Atene n. 6, composto da quattro vani e mezzo (bene di proprietà di ESECUTATO B) con tutti i diritti accessori ed in particolare con la proprietà della metà (1/2) indivisa (stante che la rimanente metà (1/2) indivisa è di proprietà dei genitori dell'esecutato) della terrazza soprastante e dove senza le necessarie autorizzazioni è stato sopraelevato un ulteriore piano. L'appartamento di primo piano risulta censito in Catasto, al foglio di mappa n°21 particella n°2468 sub 5. Il piano soprastante, appena detto, non risulta invece iscritto all'Agenzia del Territorio;**

- **2. 1/2 indiviso in piena proprietà (l'altra metà indivisa è di proprietà del fratello esecutato) di un appezzamento di terreno sito in Ribera, nella C/da Poggio Diana, esteso are 54,80 (bene di proprietà dell'ESECUTATO A), all'interno del quale è stato edificato, senza le necessarie autorizzazioni, un piccolo magazzino per il ricovero di attrezzi agricoli. Il terreno è censito in Catasto, al foglio di mappa n°12 particelle n°5 e 7, mentre non risulta iscritto in Catasto il magazzino realizzato abusivamente nella particella n.7.**

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127



Ingresso prospiciente la via Atene

Infine, la relazione notarile ipocatastale prodotta dallo studio notarile del dott. Filippo Palermo, Notaio in Menfi, per incarico affidato dalla società SICILCONAD MERCURIO Società Cooperativa, trattava lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori esecutati con accertamenti ipotecari fino al 11/03/2016.

Ci si attivava, pertanto, presso gli Enti competenti, Comune di Ribera, Agenzia del Territorio di Agrigento, Conservatoria dei RR.II. di Agrigento ed Archivio Notarile di Agrigento, al fine di reperire la documentazione che potesse fugare i dubbi che erano sorti dallo studio effettuato sulla documentazione prodotta.

Contemporaneamente lo scrivente effettuava le operazioni di sopralluogo , di entrambi i beni, che hanno avuto inizio il 25/03/2017, previo avviso all' ESECUTATO A, al comproprietario della metà indivisa del terreno sito in c/da Poggio Diana), all'ESECUTATO B, ai genitori comproprietari per un mezzo della metà indivisa del terrazzo, all'avv. Aurelio Cacciapalle legale rappresentante della SICILCONAD MERCURIO SOCIETA' COOPERATIVA e al sig. Sciara Giuseppe legale rappresentante della Riscossione Sicilia S.p.a., le cui due richieste di intervento

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127

nella procedura immobiliare n.11/2016 sono datate 18/04/2016 rispettivamente per gli importi di €. 52.800,00 ed €. 47.112,10.
Nel complesso le operazioni di sopralluogo sono state svolte nei giorni 25/03/2017, 06/05/2017, 01/07/2017 e 30/10/2017. Quest'ultimo svolto assieme all'avv. Carlo Venturella, in sostituzione dell'avv. Antonino Tornambè nominato Custode Giudiziario in data 18/09/2017, dal Giudice dell'Esecuzione dott. Filippo Marasà.
Durante le operazioni di sopralluogo sono stati effettuati rilievi grafici e fotografici dei beni oggetto del pignoramento, e sono stati redatti appositi verbali che alla presente si allegano e ne costituiscono parte integrante.
Nel frattempo lo scrivente aveva provveduto a richiedere, all'Agenzia del Territorio di Agrigento, oltre alle visure catastali aggiornate anche le copie delle planimetrie catastali degli immobili depositate presso lo stesso Ufficio.
In data 17/02/2017, ci si attivava presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ribera per l'acquisizione del titolo concessorio dell'immobile sito nella Via Atene n. 6. Con successiva istanza del 03/03/2017 venivano richiesti i certificati di destinazione urbanistica dei beni oggetto di pignoramento. Infine in data 07/07/2017 con prot. 11530 e 11531, venivano richieste informazioni, al predetto Ufficio Tecnico Comunale di Ribera, relativamente agli abusi commessi sopra descritti e l'eventuale possibilità di regolarizzazione urbanistica a mezzo di sanatoria edilizia.
Avendo ultimato tutte le operazioni preliminari ed acquisito la documentazione richiesta, lo scrivente è in grado di relazionare quanto segue.

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127



Sequenza dei fabbricati sulla via Atene

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

- Appartamento posto a primo piano, sito in Ribera, nella Via Atene n. 6. L'edificio di cui l'immobile fa parte è sito nella Via Atene n.6 ed è stato edificato in forza della *Concessione per Esecuzione Lavori Edili*, rilasciata dal Comune di Ribera in data 19/06/1986 n. 41 (pratica edile n°164/D del 1984) assunta al protocollo in data 22/10/1984 n°9847. Successivamente, poiché l'appartamento era stato modificato nella sua sagoma e nella sua distribuzione interna, è stata presentata al Sindaco del comune di Ribera, una istanza di richiesta di Sanatoria Edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/1985; in data 19/06/1991 prot. n. 34 viene rilasciata la Concessione in Sanatoria per gli abusi commessi; infine in data 03/07/1991 l'immobile viene dichiarato abitabile. La Concessione Edilizia, la Concessione in Sanatoria e l'abitabilità risultano intestate genitori dell' dell'ESECUTATO B. Dai grafici allegati alla pratica edile si evince che l'edificio progettato è costituito da un piano terra composto da un unico grande appartamento, da un piano primo formato da due appartamenti e da un lastrico solare, il tutto collegato da una scala interna in c.a.

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127

L'ingresso è ubicato nella via Atene. La copertura del fabbricato era costituita da una terrazza praticabile.
Oggi sull'area libera del terrazzo è stata realizzata una sopraelevazione senza la preventiva autorizzazione. Dalla documentazione ricevuta dal Comune di Ribera, si evince che nessuna istanza in sanatoria è stata presentata per l'abuso commesso.
Dalla documentazione prodotta dal Comune di Ribera, a corredo della istanza di concessione in sanatoria, si evince che il fabbricato, sito nella via Atene n.6, ricadeva in zona "C" all'interno del Piano di Lottizzazione intestato alla ditta "Coniglio Laura ed altri" nel lotto "E" dell'isolato "Q". Oggi l'immobile trattato non ha subito nessuna variazione della sua destinazione urbanistica.
Descrizione del bene
L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è così suddiviso: un soggiorno, un disimpegno, una cucina, un bagno, un wc, due camere da letto e due balconi. L'ultima elevazione, dove originariamente era prevista la terrazza praticabile, è suddivisa in tre unità, due delle quali destinati a magazzini lasciati al grezzo, cioè mancanti di intonaci pavimentazione etc., il terzo destinato a cucina/pranzo rifinito, con materiali di buona fattura, in tutte le sue parti. La copertura di questa sopraelevazione è stata realizzata interamente ad un'unica falda, con travi in legno e soprastante Isopan (pannelli isolanti).
Titolarità dell'immobile
Con Atto di donazione rogato dal Notaio dott. Matteo Borsellino, in data 25/03/2003, rep. n° 16425, racc. 3038, e trascritto in Agrigento il 03/04/2003 al n°7074, i genitori dell'ESECUTATO B trasferivano alla figlia l'appartamento a primo piano, indicato in catasto con il f.m. 2468 sub. 5 e 1/2 di proprietà del terrazzo indiviso, trattenendo in loro possesso il rimanente 1/2 di terrazza indivisa;

- **Terreno sito nella c/da Poggio Diana**, con destinazione urbanistica a "Verde Agricolo", coltivato ad aranceto ma, in catasto, indicato erroneamente in mandorleto.
Descrizione del bene
Il terreno oggetto di esecuzione immobiliare è composto da cinque terrazzamenti, separati tra di loro da quattro salti di quota, accessibili tramite cinque cancelli d'ingresso che li rendono completamente autonomi. All'interno della part. 7 del f.m. 12, abusivamente, è stato edificato un magazzino per il ricovero degli attrezzi agricoli.
Titolarità dell'immobile
Con Atto di vendita rogato dal Notaio dott. Riccardo Pelella, in data 29/12/1994, rep. n° 30573, racc. 9947, e trascritto in Sciacca il 17/01/1995 al n°113, i precedenti proprietari, trasferivano all'ESECUTATO A e al fratello l'appezzamento di terreno indicato in catasto con il f.m. 12 particelle 5 e 7.

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127

SANABILITA' DELLE OPERE

Per i lavori di cui sopra, abusivamente eseguiti, cosi come attestato dal Comune di Ribera in data 10/01/2018, non è mai stata avanzata richiesta di concessione in sanatoria.

Per completezza di informazioni ed in risposta alla nota inviata dallo scrivente all'ufficio tecnico comunale si evince che per:

- il **cambio di destinazione del terrazzo**, da lastrico solare a ulteriore sopraelevazione, composto da due magazzini e da una cucina/pranzo, ci sono motivi ostativi al rilascio dell'atto autorizzativo in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, poiché è stata già utilizzata tutta la volumetria disponibile nel lotto di pertinenza e comunque non è applicabile neanche la sanatoria ai sensi dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85, poichè le ragioni del credito sono posteriori all'ultima sanatoria edilizia;
- il **magazzino per il ricovero di attrezzi agricoli**, realizzato sul terreno di C/da Poggio Diana e precisamente sulla part. 7 del f.m. 12, ci sono motivi ostativi al rilascio dell'atto autorizzativo in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, poiché l'immobile non rispetta il distacco stradale previsto dal codice della strada, così come specificato dal regolamento edilizio del Comune di Ribera (testo definitivo, di cui al D.D.G. n. 157/DRU del 28/07/2014), ma comunque non è applicabile neanche la sanatoria ai sensi dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85, sia perché le ragioni del credito sono posteriori all'ultima sanatoria edilizia, sia perchè la zona è soggetta, così come specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Ribera, ai vincoli "VG2" (Vincolo Idrogeologico caratterizzato da movimenti franosi che non permettono alcun insediamento urbanistico), "S.I.C." (Sito di Importanza Comunitaria) e livello di tutela 2 del Piano Paesaggistico.

CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATI DAL COMUNE DI RIBERA

- per il sito d'impianto del fabbricato sito nella via Atene n. 6 il comue di Ribera non rilascia il Certificato di Destinazione Urbanistica ma con nota del 25/07/2017 prot. n. 12590/infr. 3237 (ist. del 03/03/2017 prot. n. 3950/infr. 1134), il Comune di Ribera certifica che ai sensi del comma 2 art. 30 del D.P.R. n. 380/2001, negli atti tra vivi, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali a terreni non occorre allegare certificato di destinazione urbanistica quando detti terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati. Da ciò si desume che, poichè il fabbicato sorge su di un lotto di terreno di dimensioni inferiori ai 5.000 mq e ne costituisce corte comune non censibile, al rogito notarile non si dovrà allegare il certificato di destinazione.

- Con il Certificato di Destinazione Urbanistica del 21/07/2017 prot. n. 85 (ist. del 03/03/2017 prot. n. 3950/infr. 1134) il Comune di Ribera certifica che il lotto di terreno sito nella C/da Poggio Diana (F.m. 12 particelle 5 e 7), ricade nella zona "E", destinata all'uso agricolo, ove è consentita la costruzione di fabbricati ed impianti

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127

necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, secondo le prescrizioni dettate dall'art. 20 punto 5 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente del Comune di Ribera;
inoltre ricade:

- 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);
- in area con livello di tutela 2 ai sensi dell'art. 20 delle N.d.A. del Piano Paesaggistico adottato;
- all'interno dei Siti di Importanza Comunitaria "S.I.C." di cui al Decreto 21 febbraio 2005 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente.

Infine, con esclusione delle parti abusive, gli immobili risultano regolarmente censiti all'agenzia del territorio di Agrigento.

- l'immobile urbano, sito a primo piano e ricadente nel F.m. 21 part. 2468 sub. 5, è correttamente censito in categoria A/3 (abitazione di tipo economico) con una consistenza di 4,5 vani;
- il terreno, ricadente nel f.m. 12 ed identificato nelle partt. 5/7 è correttamente censito con una superficie catastale complessiva di mq. 5.480,00.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

UNITA' IMMOBILIARE "A" POSTA AL PIANO PRIMO

Il fabbricato, ubicato nella via Atene, che accoglie l'unità immobiliare oggetto di causa, che si descriverà in seguito, è composto da un piano terra formato da un garage ed un appartamento, un primo piano formato da due appartamenti ed un lastrico solare, oggi trasformato in una ulteriore sopraelevazione. Il prospetto esterno, ad esclusione della sopraelevazione è rifinito con pietra a faccia vista.
L'appartamento di civile abitazione, oggetto di causa, posto al **piano primo,** risulta definito in ogni sua parte, con pavimentazione in gres porcellanato ed intonaci interni rifiniti al civile. L'accesso all'immobile avviene tramite un vano scala non ancora definito, poiché mancante del marmo nei gradini e della tonachina decorativa sulle pareti. All'ingresso dell'appartamento troviamo un soggiorno con un ampio balcone prospiciente la via Atene, questo vano è adiacente alla cucina ed ad un servizio igienico; la zona notte, disimpegnata da un piccolo corridoio, è composta da due camenre da letto, un bagno ed un piccolo balcone.

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127



Portone d'ingresso



La zona soggiorno collegata all'ingresso

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127



La zona bagno

Tutti gli ambienti sono dotati di aperture che ricevono area e luce direttamente dall'esterno.
Tutto l'appartamento risulta pavimentato con piastrelle di gres porcellanato ad eccezione dei servizi igienici che presentano una pavimentazione in ceramica. Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile tinteggiato, tranne quelle del servizio igienico e della cucina che sono rivestite con piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre quelle esterne sono in alluminio anodizzato preverniciato del tipo a persiana. Il portoncino d'ingresso al vano scala è anch'esso in alluminio anodizzato preverniciato. Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia. L'altezza utile dell'appartamento è di ml. 2,90, mentre la superficie utile di pavimento è di mq. 72,51 circa.

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127



Corridoio con la camera da letto matrimoniale di fronte

Dati catastali: L'immobile di che trattasi è censito in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n°21 del Comune di Ribera, particella n°2468 subalterno 5,
in categoria A/3 di classe 2 con una consistenza di 4,5 vani ed una rendita di €.167,33.

Confini: L'appartamento si trova all'interno del terreno facente corte dell'intero fabbricato.
Provenienza, stato di possesso e occupanti: L'appartamento è stato costruito, assieme all'intero fabbricato dai genitori dell'ESECUTATO B su un lotto di terreno

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127

da loro acquistato. Oggi l'appartamento, così come anche il terrazzo di 1/2 indiviso, sottoposto ad esecuzione immobiliare, appartiene all'ESECUTATO B, poiché lo ha avuto in donazione dai suoi genitori in data 25/03/2003 con atto rogato dal Notaio in Ribera dott. Matteo Borsellino rep. n° 16425, racc. n. 3038 e registrato ad Agrigento il 03/04/2003 al n°7074. L'ESECUTATO B ne risulta titolare in ragione di 1000/1000 (piena proprietà).

Attualmente l'appartamento risulta occupato da ESECUTATO A e ESECUTATO B



Camera da letto singola

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127



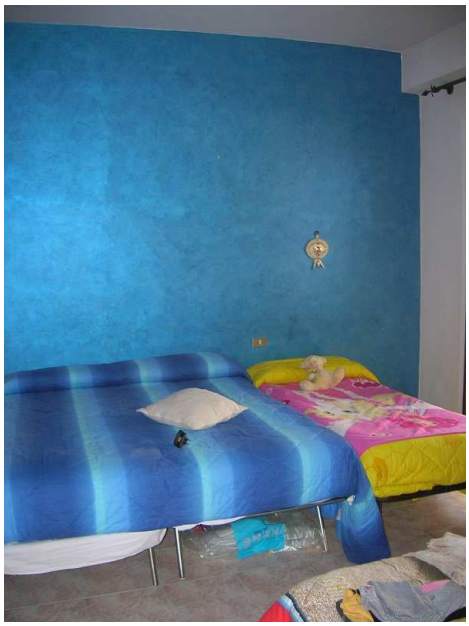
Porta d'ingresso collegata al soggiorno



WC

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127

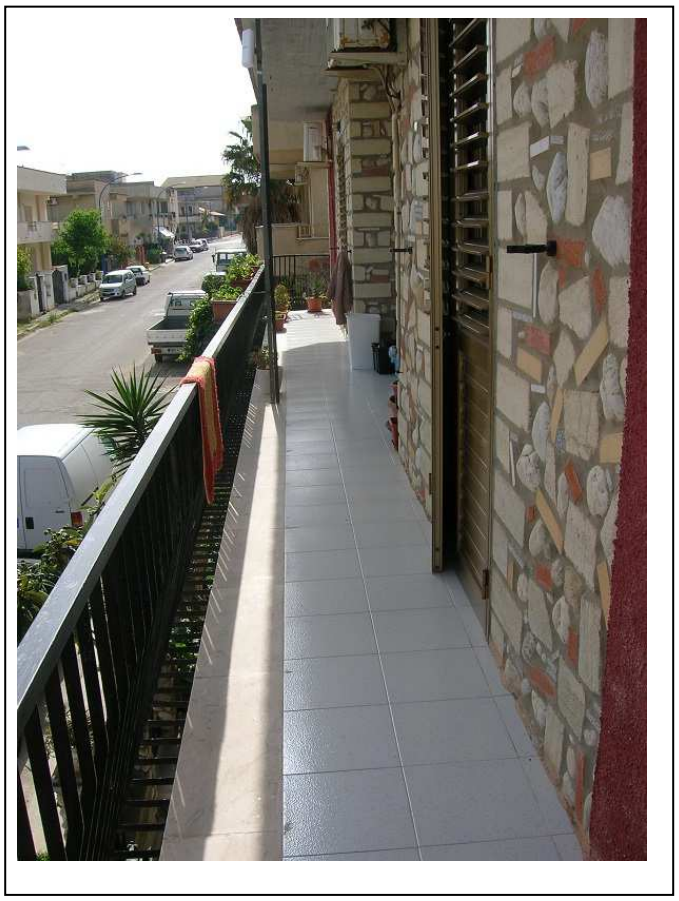


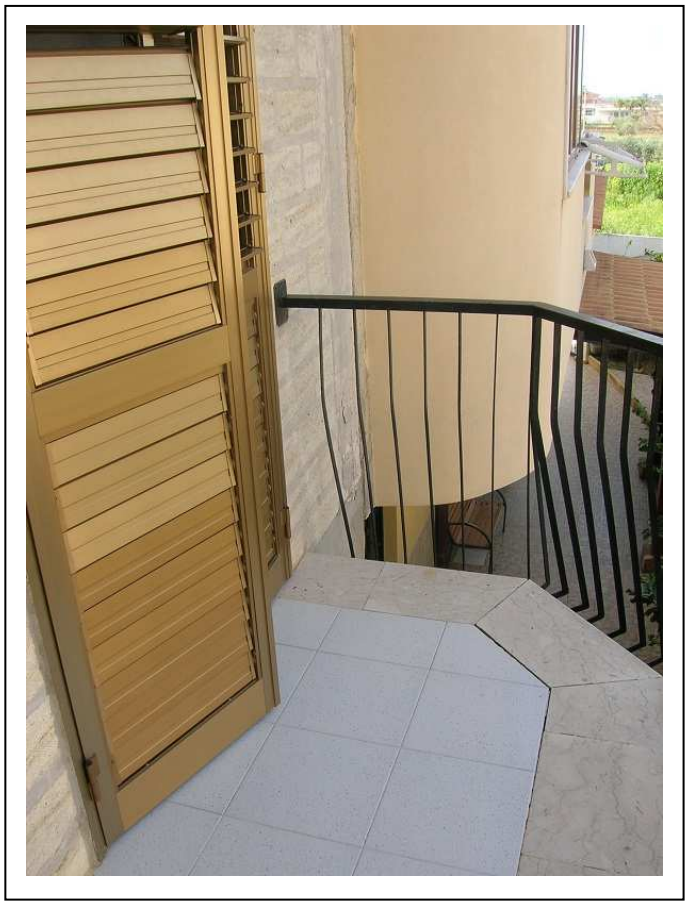


Due fotogrammi delle camere da letto

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127





Due fotogrammi dei balconi

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127

50% INDIVISA DI UNITA' IMMOBILIARE POSTA AL PIANO SECONDO (EX TERRAZZO) CONNESSA ALL'APPARTAMENTO DI PRIMO PIANO DENOMINATA UNITA' "A"

L'accesso a questo piano avviene dal vano scala, già descritto in precedenza, che prospetta sulla via Atene n°6.



Il vano scala che dà accesso agli immobili

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127



Foto magazzino

Detto piano sopraelevato abusivamente è costituito da tre unità distinte, di cui due a magazzini allo stato grezzo, cioè mancante di pavimentazione, intonaco, impiantistica etc., mentre la terza unità, destinata a zona cucina, con annessi piccolo ripostiglio e balconcino, è rifinita in ogni sua parte, pavimentazione con piastrelle di gres porcellanato, pareti interne rifinite con intonaco civile tinteggiato, porta d'ingresso in legno, mentre quella esterna in alluminio anodizzato preverniciato. Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia. L'altezza media utile dell'intera sopraelevazione è di circa ml. 2,525, mentre la superficie utile di pavimento è di circa mq. 125,94. La copertura, realizzata interamente con travi di legno è sormontata da pannelli del tipo Isopan (pannelli isolanti). Questo piano sottotetto, che copre l'intero edificio, è all'esterno completamente al rustico e privo di qualsiasi tipo di rifinitura, presenta un'altezza al colmo di circa ml. 3,00 ed alla gronda di circa ml. 2,25.

Dati catastali: L'immobile di che trattasi non risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Ribera.
Confini: La sopraelevazione si trova all'interno del terreno facente corte dell'intero fabbricato.
Provenienza, stato di possesso e occupanti: il terrazzo trasformato in ulteriore sopraelevazione è stata realizzato in data posteriore alla costruzione dell'intero

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127

fabbricato, e sicuramente quando il terrazzo era già in possesso dell' dell'ESECUTATO B. Oggi il terrazzo trasformato in sopraelevazione, sottoposto ad esecuzione immobiliare, appartiene: 1/2 all'ESECUTATO B poiché lo ha avuto in donazione dai suoi genitori in data 25/03/2003 con atto rogato dal Notaio in Ribera dott. Matteo Borsellino rep. n° 16425, racc. n. 3038 e registrato ad Agrigento il 03/04/2003 al n°7074 e 1/2 ai genitori della stessa.
Attualmente il terrazzo è occupato dagli stessi proprietari.



Foto Magazzino

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127



Foto cucina nella abusiva sopraelevazione



Parte di terrazza rimasta libera

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127

UNITA' IMMOBILIARE "B" TERRENO SITO NELLA C/DA POGGIO DIANA

Il terreno sito nella c/da Poggio Diana, come già detto, è composto da cinque terrazzamenti con ingressi costituiti da cancellate separati tra di loro. Ogni terrazzo è coltivato ad aranceto (erroneamente indicato in catasto come mandorleto).



Ingresso in uno dei terrazzamenti

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127



Salto di quota tra i terrazzamenti



Coltivazione di aranceti

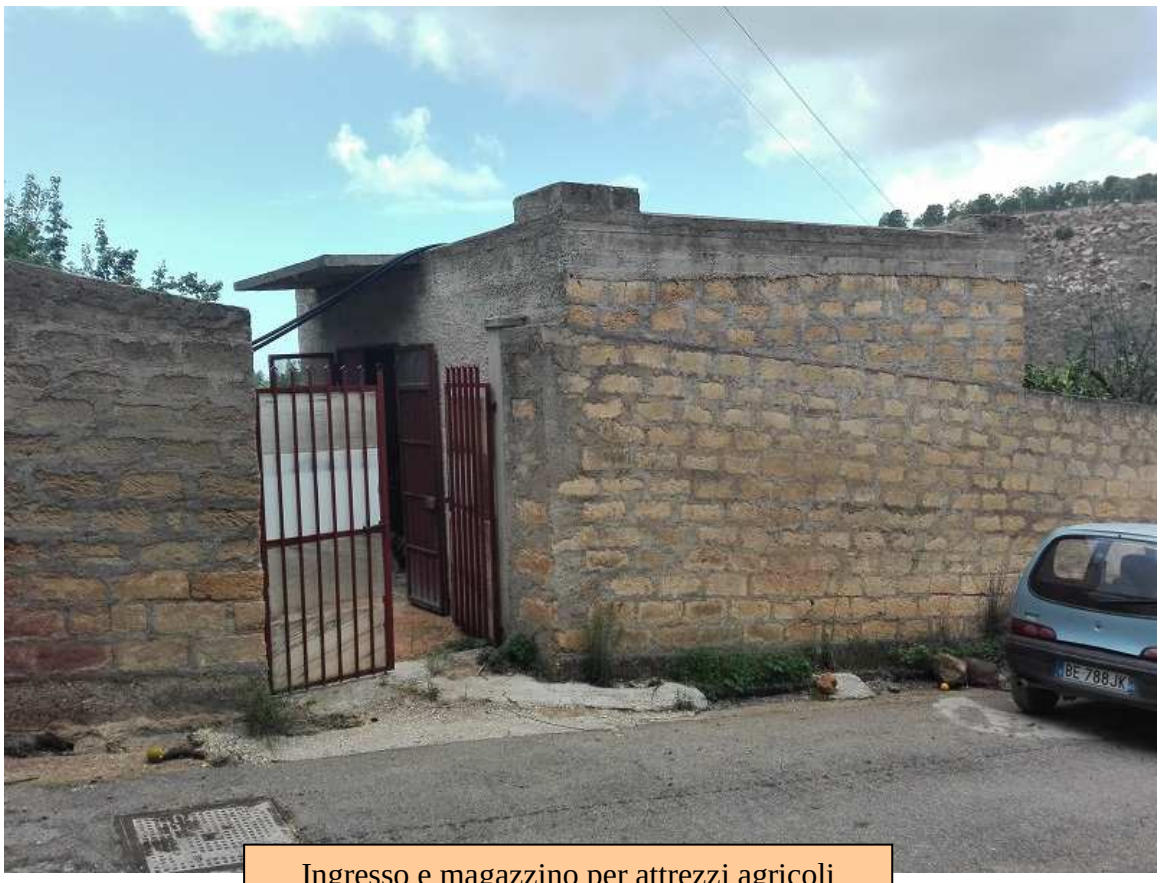
Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127

Dati catastali: L'appezzamento di terreno di che trattasi è censito in Catasto terreni al foglio di mappa n°12 del Comune di Ribera, particelle n°5-7, classe mandorleto, superficie mq. (2.220+3260) 5.480,00 ed una rendita di €. (9,17+5,89) 15,06.
Confini: Il fabbricato confina, in un lato con la strada Poggio Diana, per i rimanenti tre lati con terreni di altra proprietà.
Provenienza, stato di possesso e occupanti: Il terreno è stato acquistato da dell'ESECUTATO A e dal fratello con atto rogato dal Notaio in Ribera dott. Riccardo Pelella in data 29/12/1994, rep. n. 30573, racc. n. 9947 e registrato a Sciacca in data 17/01/1995 al n°113. Oggi l'immobile, sottoposto ad esecuzione immobiliare, appartiene in ragione di 1000/1000 indiviso ai due fratelli.
Attualmente il terreno risulta curato dal padre che ne detiene le chiavi dei cancelli di accesso.

UNITA' IMMOBILIARE POSTA ALL'INTERNO DEL TERRENO DENOMINATO UNITA' "B" (PICCOLO MAGAZZINO PER RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI)

L'accesso a questo immobile, già descritto in precedenza, avviene tramite una porta in metallo all'interno del terreno.



Ingresso e magazzino per attrezzi agricoli

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127



Porta d'ingresso



Foto dell'interno

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Ist. n. 12 dep. 15/03/2018

Detto magazzino è stato edificato abusivamente, è costituito da un unico locale allo stato grezzo, cioè mancante di pavimentazione, intonaco, impiantistica etc. L'altezza media utile è di ml. 2,85, mentre la superficie utile di pavimento è di mq. 18,60 circa. La copertura è in latero cemento.

Dati catastali: L'immobile di che trattasi non risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Ribera.
Confini: Si trova all'interno del secondo terrazzamento posto a monte.
Provenienza, stato di possesso e occupanti: Il magazzino è stato realizzato in data sicuramente posteriore all'acquisto del terreno e sicuramente quando il terreno era già in possesso dell' dell'ESECUTATO A e del fratello. Oggi il magazzino, sottoposto ad esecuzione immobiliare, appartiene in ragione di 1000/1000 indiviso ai due fratelli.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori esecutati, nel dominio del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare, risulta essere quello descritto dalla relazione notarile ipocatastale prodotta dallo studio notarile del dott. Filippo Palermo , Notaio in Menfi, per incarico affidato dalla società "SICILCONAD MERCURIO Società Cooperativa".

VALUTAZIONE DEI DUE LOTTI

Data la peculiarità degli immobili oggetto di stima e considerato che le due unità immobiliari risultano fra loro indipendenti, si ritiene opportuno formare due distinti lotti. Il primo lotto riguardà l'appartamento di piano primo che, come già detto, presenta un ingresso assestante, condividendo la corte e la scala che è a servizio dell'intero fabbricato. A questo, nella vendita, farà parte anche la metà indivisa del terrazzo dove nella stima del prezzo verrà sottratto il 50 % delle spese per la demolizione dell'opera abusiva, poiché è stata considerata insanabile.
Il secondo lotto tratterà la metà indivisa del terreno sito nella c/da Poggio Diana, poiché il Regolamento Edilizio, del Comune di Ribera, permette di frazionare quei lotti di terreno che formino porzioni dello stesso non inferiori a mq 5.000,00. A questo, nella stima del prezzo di vendita, verrà sottratto anche il 50% delle spese per la demolizione dell'opera abusiva, poiché è stata considerata insanabile e le spese per la variazione colturale da inoltrare all'agenzia del territorio.

Si è ricercato il più probabile valore di mercato trattandosi, per quanto riguarda sia il fabbricato, sia il terreno, di immobili le cui caratteristiche costruttive o di ubicazione hanno permesso comparazioni con altri beni similari, costruiti nello stesso periodo, identificando i prezzi attuali, di libero scambio, nelle contrattazioni di compravendita di recente utilizzazione e valutando tutti quei fattori da portare in detrazione al valore ordinario, comprese le opere oggetto di demolizione poiché non è possibile presentare eventuale richiesta di concessione in sanatoria delle opere non autorizzate.

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Ist. n. 12 dep. 15/03/2018

Ciò è stato possibile grazie a contatti con Notai, mediatori ed imprenditori del Comune di Ribera.

Abitazione posta a primo piano della via Atene n. 6

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, la superficie complessiva di stima è di mq. 82,75 per l'appartamento + mq. 10,65 dei balconi (moltiplicato per un coefficienti di riduzione dello 0,60) + il 50 % di mq. 145,50 (moltiplicato per un coefficienti di riduzione di 0,20) di terrazzo accessibile indiviso.
Tenuto conto che ci troviamo davanti ad un'abitazione sita nel Comune di Ribera, avente categoria catastale A/3 e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'edificio, si può desumere che per le abitazioni simili a quella in esame il prezzo medio di mercato, rilevato sul posto da indagini dirette, è di €. 700,00 al metro quadrato.

Terreno sito nella c/da Poggio Diana

La superficie complessiva oggetto di stima, è il 50% indiviso di mq. 5.480,00. Tenuto conto della sua ubicazione, della sua posizione e del tipo di coltivazione, si può desumere che per i terreni simili a quello in esame il prezzo medio di mercato, rilevato sul posto da indagini dirette, è di €. 3,50 al metro quadrato.

Tali valori andranno, in seguito, aggiornati in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie delle unità immobiliari oggetto della stima e della zone su cui essi insistono.

STIMA COMMERCIALE DEL LOTTO "A"

DESCRIZIONE DELLA ZONA OVE E' SITUATO L'EDIFICIO

Considerato che:

- la zona ove è situato l'edificio in esame è posta a poca distanza dal centro di maggiore importanza sia dal punto di vista commerciale che residenziale e sociale;
- la zona in esame è dotata della necessaria urbanizzazione primaria;
- nella zona predetta non vi sono elementi estetici predominanti;
- non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo;
- non sono presenti parchi o aree verdi di una certa grandezza nei dintorni dell'edificio;
- le larghezze degli spazi pubblici, su cui si affaccia il fabbricato, permettono la possibilità di parcheggiare nei pressi dell'abitazione;

per quanto sopra esposto valutando i coefficienti correttivi si ottiene un coefficiente globale della zona pari a 1,21.

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DOVE E' SITUATA L'UNITA' IMMOBILIARE

Nell'edificio, che accoglie l'unità immobiliare trattata, sono presenti i seguenti impianti: elettrico, idrico, gas, telefonico, citofonico. Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio sono da considerarsi mediocri. L'insufficienza è anche legata dal fatto che le pareti del prospetto esterno sono rivestite con elementi decorativi (pietra a faccia vista) disomogenei tra di loro ed il vano scala di mediocre valore estetico è incompleto nelle sue rifiniture, in quanto mancante del marmo e dell'intonaco decorativo. La composizione architettonica generale dell'edificio non è particolarmente significativa.
Il coefficiente globale dell'edificio può assumersi pari a 0,90.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale ed il ricambio del volume di aria dell'alloggio risulta conforme alle esigenze abitative, infatti tutti gli ambienti dell'appartamento quali il servizio igienico, la cucina etc. presentano aperture esterne. La dimensione dei vani, così come la loro disposizione, è da considersi come ordinaria. Il servizio igienico risulta dotato dei necessari sanitari. Lo sviluppo perimetrale delle pareti della cucina è normale e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali. La porta di ingresso all'appartamento, le tinteggiature delle pareti, la piastrellatura dei pavimenti, i rivestimenti delle pareti del servizio igienico e della cucina, la rubinetteria dei sanitari, gli infissi esterni e le porte interne sono di qualità e forma accettabile. L'alloggio è in buone condizioni di manutenzione, senza tracce evidenti di dissesti o lesioni.
L'abitazione si affaccia sulla corte dell'intero immobile e su uno spazio pubblico (la via Atene) che danno respiro e senso di apertura date le buone dimensioni degli spazi stessi.
Il lastrico solare di proprietà per il 50% dell'esecutato è da mettere in ripristino per le opere eseguite senza titolo abilitativo, quindi verranno considerate le opere di demolizione delle parti abusive.
Il coefficiente complessivo dell'unità immobiliare è pari a 1,05.

La superficie commerciale di tale unità è di mq. 82,75 + (10,65 x 0,60) + ((145,50/2)X0.20) = 103,66

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio ed all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro otteniamo un **coefficiente correttivo complessivo di (1,21*0,90*1,05) = 1,14**.

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127

CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE
DI PIANO PRIMO
LOTTO "A"

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di €. 700,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al paragrafo precedente, il valore unitario corretto per l'abitazione di piano terra, lotto "A" è di:

€. 700 x 1,14 x 103,66 = ***€. 82.720,68***

Spese per la demolizione della parte abusiva e per il ripristino della fruibilità del terrazzo, riferite al prezziario della Regione Sicilia 2018: **€. 21.668,33 oltre IVA. Considerandone il 50% €. 10.834,16 oltre IVA.**

Spese per la redazione del Certificato di Prestazione Energetica: **€. 250,00 oltre IVA.**

VALORE A BASE D'ASTA: €. 82.720,68 – (€. 10.834,16 + 250,00) = 71.886,52
(euro settantunoottocentoottantasei/52)

STIMA COMMERCIALE DEL LOTTO "B"

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:
- i terrazzamenti possono essere raggiunti tramite dei cancelli che ne permettono il comodo accesso ai vari livelli e le condizioni delle piante coltivate sono accettabili. Il lotto è in buone condizioni di manutenzione e presenta delle tubazioni per l'irrigazione estiva.

Il secondo terrazzamento a monte è da mettere in ripristino, per le opere eseguite senza titolo abilitativo, quindi verranno considerate le opere di demolizione del magazzino abusivamente edificato.

Il coefficiente complessivo dell'unità immobiliare è pari a 1,08. La superficie commerciale di tale unità è del 50% di mq. 5.480,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TERRENO
LOTTO "B"

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32

Salvatore Gulino Architetto – via Alcide de Gasperi n° 259, 92019 Sciacca (Ag) – e-mail: studioarch.gulino@libero.it – cell. 3402423127

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di €. 3,50 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al paragrafo precedente, il valore unitario corretto per il terreno sito nella C/da Poggio Diana, lotto "B" è di:

€. (3,50x1,08x5.480,00)/2 = ***€. 10.357,20***

Spese per la demolizione della parte abusiva, riferite al prezziario della Regione Sicilia 2018: **€. 6.511,02 oltre IVA. Considerandone il 50% €. 3.255,51 oltre IVA.**

Spese per la variazione colturale del terreno agricolo **€. 100,00 Considerandone il 50% €. 50,00 oltre IVA.**

VALORE A BASE D'ASTA: €. 10.357,20 – (3.255,51 + 50,00) = 7.051,69
(euro settemilacinquantuno/69)

Si allega alla presente relazione la seguente documentazione:

- verbali di sopralluogo.
- grafici (foto aerea con l'ubicazione dell'immobile, estratto PRG, planimetrie e visure catastali, piante e sezioni degli immobili);
- copia concessione edilizia e abitabilità;
- copia pratiche edili;
- Certificazioni rilasciate dal comune di Ribera (suscettibilità di sanatoria per le opere abusive, certificati di destinazione urbanistica)
- copia titolo di proprietà;
- specifica di spese ed onorari.

Sciacca lì 14/03/2018

Il Tecnico
(Salvatore Gulino Architetto)

Firmato Da: SALVATORE GULINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fb32