

Originale + 3 copie

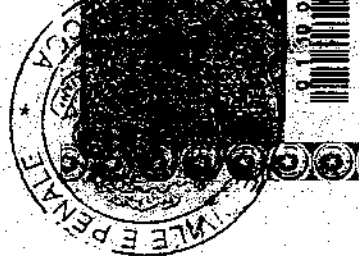
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

G.E. DOTT. MARIA CRISTINA SALA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

NEL

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N.54/86



MISSIMO

CON ALLEGATA PIPICCA

[REDACTED]

[REDACTED]

**PREMESSA**

In data 26.02.1991, il sottoscritto Ing. Michele La Corte ha redatto la consulenza tecnica d'ufficio della stima del compendio pignorato riguardante i beni del procedimento esecutivo in epigrafe. All'udienza del 10.11.2011, il G.E. ha disposto la rinnovazione della stima di tale compendio. Lo scrivente, successivamente si è recato presso il Comune di Sciacca per prendere alcune informazioni ed eseguire le indagini inerenti l'aspetto tecnico-urbanistico degli immobili pignorati ed ha effettuato una indagine conoscitiva tendente ad accertare i parametri necessari per le successive quantizzazioni. In tal modo ha avuto un chiaro quadro dei beni di cui effettuare la rinnovazione della stima e di cui passa alla trattazione.

**PROPRIETA'** [REDACTED]

Una casa di civile abitazione in Sciacca, con accesso dalla Via S. Leonardo, Vicolo II n.4, composta di due camere, ingresso-saletta, ripostiglio (un sottoscala), piccolo servizio, disimpegno e cucina a piano terreno, una camera a primo piano ed una soprastante terrazza al secondo piano. Dalla Via S. Leonardo Vicolo II si accede direttamente all'ingresso-saletta e da lì, oltre alle camere e agli accessori a piano terra, si perviene, salendo una ripida scaletta in legno, al vano al primo piano. Dall'interno di detto vano si snodano i gradini per potere accedere alla soprastante terrazza, sita al secondo piano. I pavimenti del piano terra sono in mattoni di cemento, tranne quelli delle due camere e di una parte dell'ingresso-



saletta che sono in segati di marmo; quelli del vano a primo piano sono in mattoni di cemento, mentre la terrazza e' col solo massetto delle pendenze in calcestruzzo. I gradini della scala, che si snoda dal primo al secondo piano, sono rivestiti con mattoni di cemento. Le pareti degli ambienti sono tutte intonacate e pitturate, ad eccezione del servizio e della cucina che sono in parte rivestite con mattonelle di ceramica. I soffitti del piccolo servizio e del disimpegno sono con travi e soprastanti assi di legno, e sono pitturati a calce, mentre i restanti solai sono realizzati in cemento armato misto a laterizi ed i loro intradossi sono tutti intonacati e pitturati. Gli infissi esterni e quelli interni sono in legno, non in buono stato di conservazione e dalla terrazza al secondo piano vi sono infiltrazioni di umidita' nel vano sottostante. La casa e' dotata di impianto idrico, elettrico e fognante, regolarmente allacciati alle rispettive reti cittadine esterne. La superficie utile abitabile complessiva e' di circa mq. 48,00 ed il volume convenzionale v.p.p. e' pari a circa mc. 254,00. La superficie della terrazza al secondo piano e' di circa mq. 7,70 e la rampa scala, che consente di accedervi, ha il soffitto in legno, pitturato a calce e realizzato con travi e soprastante tavolato. Superiormente al tavolato sono collocate le tegole con la linea di gronda sulla terrazza, pure sulla terrazza e' la linea di gronda del tetto della limitrofa proprieta' [REDACTED].

[REDACTED] Detta casa confina a Sud con un pozzo di luce e la Chiesa S. Leonardo, ad Est con proprieta' [REDACTED] a Nord con la Via S. Leonardo Vicolo II e ad Ovest con proprieta' [REDACTED]. Il solo piano terra e' annotato in catasto urbano alla partita 4926, foglio 167, particella 1867/1, categoria A/4, vani 3,5, rendita catastale £. 322 ed e' per

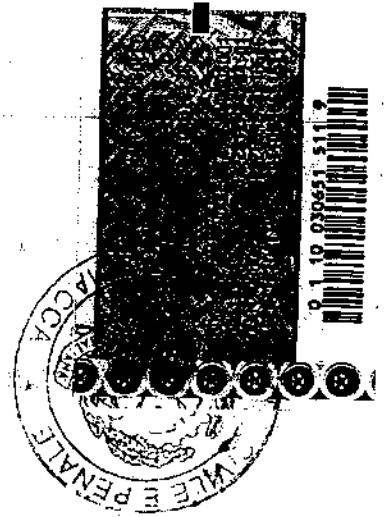
venuto in parte con atto di permuta dell'1.03.1955 in Not. Leotta, trascritto il 31.03.1955 ai nn. 4622/4374, ed in parte per atto di donazione del 25.05.1977 in Not. Riccobene, trascritto il 13.06.1977 ai nn. 9332/8595. Il primo piano e la terrazza a secondo piano non risultano annotate in catasto, sono stati realizzati abusivamente, in epoca postuma al piano terra, presumibilmente nell'anno 1969, secondo quanto si desume dall'attenta lettura dell'atto in Notar M. Cottone del 5.11.1969, trascritto il 28.11.1969 ai nn. 20301/17962, e niente e' stato fatto per la loro regolarizzazione urbanistico-edilizia. E' bene precisare che i termini per la richiesta di sanatoria sono scaduti nel 1986, per cui il sottoscritto non puo' pronunciarsi sulla futura eventuale regolarizzazione della sopraelevazione abusiva, per la quale dovra' essere avanzata domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento ai sensi dell'art.17, 5<sup>a</sup> comma della legge 28.02.1985, n.47 e successive modifiche ed integrazioni. In data 22.03.2010, il sottoscritto, su incarico del G.E. Dott. Roberto Ciulla, ha redatto per detto immobile una relazione di consulenza tecnica e computo dei costi dei lavori edili di previsione per la sua messa in sicurezza.

**PROPRIETA' [REDACTED]**

Un appartamento di civile abitazione, al quarto piano, interno sette, di un edificio con accesso dalla Via Savignano n.38/A nel Comune di Sciacca, con locale centrale termica, con androne, con vano scala e con vano ascensore condominiali. Il suddetto appartamento e' costituito da ingresso, disimpegno, studio, cucina, pranzo, n.3 camere da letto, servizio igienico e ripostiglio. La superficie utile



abitabile e' di circa mq.108,05; oltre n.2 balconi e mq. 5,10 circa di veranda, chiusa con infissi in profilati di alluminio anodizzato e vetri. Il volume convenzionale v.p.p. dell'immobile e' di circa mc. 450,00 e l'appartamento e' completamente rifinito all'interno. In particolare e' tutto pavimentato con marmettoni pressati di cemento con scaglia di marmo ad eccezione di quelli della cucina e del bagno, che sono in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in profilati di lamierino d'acciaio zincato, le pareti sono tappezzate con carta colorata e le sole del ripostiglio sono tinteggiate, mentre quelle della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica fin quasi al soffitto ed i sanitari sono di tipo civile. I soffitti degli ambienti sono tutti intonacati e tinteggiati, con decori in gesso perimetrali e centrali in tutti i vani. Allo stato attuale non sono presenti infiltrazioni di umidita'. I balconi esterni sono dotati di ringhiere in ferro pitturate, sono pavimentati con piastrelle di ceramica e perimetralmente, sui tre lati aggettanti, con lastre di marmo. Detta unita' abitativa e' dotata di impianto elettrico e telefonico, allacciati alle rispettive reti pubbliche, mentre l'impianto idrico e' alimentato tramite una autoclave collegata ad un serbatoio in c.a. interrato nello spiazzo condominiale a piano terra, antistante il lato Sud-Est dello stabile e in cui viene direttamente erogata l'acqua dalla condotta comunale. Gli scarichi delle acque bianche e nere confluiscono nella condotta condominiale e vengono poi riversati, tramite la fogna comunale, nel tombato torrente Cansalomone. E' pure presente l'impianto di riscaldamento centralizzato, a colonne montanti in acciaio e radiatori in acciaio verniciato. Detto apparta-



mento e' annotato in catasto urbano alla partita 9240, fg. 110, p.la 573/8, Trav. V. Cappuccini, piano 4, categ. A/3, vani 7,5, rendita catastale £. 1365, in testa alla [REDACTED] di Sciacca ed e' pervenuto al Sig. [REDACTED] per atto di assegnazione del 17.05.1982 in Not. Ferravino, rep. n.242544, registrato ad Agrigento il 24.05.1982 al n.3475, trascritto il 15.06.1982 ai nn. 10441/9211. Fa parte di detto immobile la quota indivisa pari ad un quattordicesimo dei due vani a piano terra, adibiti a garage, che misurano complessivamente circa mq. 219,70, in catasto urbano alla partita 9240, foglio 110, particella 573/1, categoria C/6, mq. 239, rendita catastale £. 1601, nonche' le altre parti condominiali di cui all'art. 1117 C.C., inclusi gli spazi di terreno liberi circostanti l'edificio. L'appartamento confina a Nord con terreno condominiale oltre il quale e' il rione Vittorio Veneto, a Sud con terreno condominiale oltre il quale e' proprieta' [REDACTED] ad Est con terreno condominiale oltre il quale e' proprieta' [REDACTED] ad Ovest con l'altro appartamento al quarto piano che e' stato assegnato in proprieta' esclusiva al al Sig. [REDACTED]

#### DATI SUL FABBRICATO

Il fabbricato in condominio, comprendente l'unita' abitativa oggetto dell'esecuzione, e' stato realizzato con strutture intelaiate in c.a. in seguito al nulla osta, prot. n. 586 del 31.08.1968, rilasciato dal Comune di Sciacca al [REDACTED], Presidente della Cooperativa [REDACTED] intestataria della pratica edile n. 4 dell'anno 1967, nonche' in seguito alla proroga della validita' della licenza di costruzione, concessa dal Sindaco del Comune in data 07.06.1971,

n. di prot. 640. Il Sindaco ha altresì allegato, al documento di proroga della licenza anzi citato, l'autorizzazione n. 1467 del 13.04.1971, rimessa al Comune di Sciacca dall'Ufficio del Genio Civile unitamente ai disegni ed alle calcolazioni dallo stesso Ufficio vistati. Tutto ciò in quanto il Comune di Sciacca, con D.L. n.270 del 10.03.1969 pubblicato nella G.U.R. n.71 del 18.03.1969, è stato incluso nell'elenco delle località sismiche di 2<sup>a</sup> categoria per le quali è obbligatoria la osservanza delle norme della legge 25.11.1962, n. 1684 "Norme tecniche di edilizia antisismica".

In data 28.11.1977, prot. n. 1862, è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Sciacca l'autorizzazione di abitabilità ed agibilità dell'edificio sopra descritto, costituito da piano terra e sette piani soprastanti.

Il sottoscritto ha fatto la copia integrale degli elaborati progettuali dell'edificio in questione, presentati al Comune di Sciacca per conto della Cooperativa [redacted] copia che è stata allegata alla precedente consulenza redatta nell'anno 1991, assieme ai rilievi dello stato di fatto. Lo scrivente ha ritenuto indispensabile ciò, in quanto ha riscontrato che la realizzazione dell'edificio è stata eseguita senza il dovuto rispetto di quanto previsto nel progetto allegato alla pratica edilizia n.4/67 e per cui è stato rilasciato il nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili, prot. n. 566 del 31.08.1968, poi prorogato con prot. n. 640 del 7.06.1971.

Infatti, come si può riscontrare dal confronto dei due elaborati allegati, la cubatura dell'edificio realizzato è superiore di circa il 14% rispetto a quella autorizzata dal Comune. Maggiore di quella assen-



tita e' pure la superficie utile calpestabile di tutti i piani, complessivamente di circa l'8%, e completamente modificata risulta la sagoma dell'intera costruzione.

Il sottoscritto ha pure riscontrato che il piano terra dello stabile e' destinato a parcheggio ai sensi dell'art.18 L. 6.08.1967 n. 765 e nell'autorizzazione di abitabilita'-agibilita' comunale del 28.11.1977, prot. 1862, e' testuale menzionato "non potra' avere destinazione diversa senza il consenso esplicito dell'Autorizzazione Comunale".

Il piano terra, tranne la parte occupata dall'androne d'ingresso e dalla tromba della scala con il relativo vano ascensore, e' stato suddiviso invece in tre parti, due delle quali, aventi rispettivamente una superficie utile agibile pari a circa mq. 95,70 e mq. 124,00, sono adibite a parcheggio, mentre nella terza, di circa mq. 10,00 e sita nel retro della scala, tra le due parti adibite a parcheggio, e' stato realizzato il locale centrale termica condominiale.

Detto piano terra e' difforme anche da quanto riportato in catasto, infatti alla partita 9240, fg. 110, p.la 373/1, categ. C/6, e' tutto censito come unica superficie di mq. 239.

In conseguenza di quanto dettagliatamente relazionato, nonostante l'edificio sia dotato di certificazione di abitabilita' ed agibilita' comunale, lo stesso e' parzialmente difforme da quanto progettato ed autorizzato dal Comune di Sciacca (art.7, primo comma, L.R. 10.08.1985, n.37), pertanto e' da sanare urbanisticamente ed il suo piano terra e' da regolarizzare catastalmente.

Per gli immobili dell'edificio non sono state presentate al Comune di Sciacca domande di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985,

P



n.47 (L.R. 10 agosto 1985, n.37 e successive modifiche ed integrazioni).

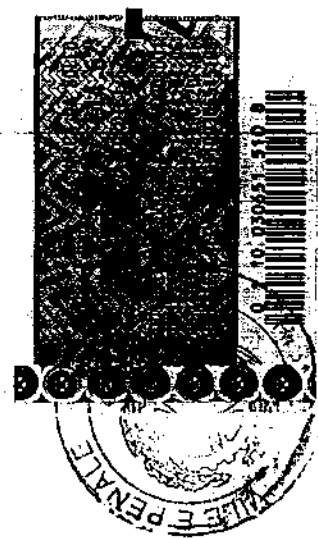
E' bene precisare che i termini per la richiesta di sanatoria sono scaduti, per cui il sottoscritto non puo' pronunciarsi sulla futura eventuale regolarizzazione della costruzione per la quale dovro' essere avanzata domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento ai sensi dell'art.17, 5<sup>a</sup> comma della legge 28.02.1985, n.47.

L'edificio in condominio in questione, oggi, necessita di urgenti interventi di manutenzione ai prospetti, ai balconi e alle pensiline di coronamento.

PROPRIETA' [REDACTED]

Are 28.70 di terreno non recintato in Sciacca, C.da Isabella, confinante a Nord con terreno di [REDACTED], a Est con terreno di [REDACTED] a Sud con terreno di [REDACTED] ad Ovest con terreno di [REDACTED] e [REDACTED]. L'appezzamento di terreno e' indicato in catasto alla partita 16553, f. 115, p.la 535 (ex 68/b) ed e' pervenuto ai possessori per atto c/v del 9.04.1979 in Notar Maria Grillo, trascritto il 18.04.1979 al nn. 6955/6377.

Detto terreno ricade, secondo il P.P. di C.da Isabella, adeguato al Decreto A.R.T.A. del 4.11.2009 - pubblicato nella G.U.R.S. N. 56 dell'11.12.2009, nell'Area da Straciare secondo gli indirizzi della G.M. N. 211 del 25.11.2004, la cui pianificazione è stata affidata al nuovo adottando P.R.G. (Allegato n. 1, stralcio catas-



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

tale a scala 1:2000, p.lla evidenziata in giallo). Secondo il P.C. N. 6 - Sistemazione della Zona Stralciata di Sciacca, la suddetta particella, oggi, ricade in zona "P" Parco Naturale, il cui vincolo imposto, ai sensi dell'art. 1 della L.R. N. 38 del 5.11.1973 e ss.mm.ii., è decaduto con il decorrere del 31.12.1993 pertanto le suddette zone, attualmente, sono assoggettate alla disciplina prevista dall'art. 4, ultimo comma, della Legge n. 10/77 (Legge Bucalossi), ove alla lettera a), è stabilito che: "fuori dal perimetro dei centri abitati, definito ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765, l'edificazione a scopo residenziale non può superare l'indice di mc. 0,03 per mq. di area edificabile, alla stregua delle zone "E" (Verde Agricolo). Si precisa che le particelle rientranti nell'Area da Stralciare rientrano nella "Fascia Demaniale" dei mt. 200,00, ai sensi della L.R. 16/96 e successiva Legge 13/99.

Al lotto di terreno, distante circa cinque chilometri dal centro abitato di Sciacca, si perviene percorrendo la Via dei Peri, asfaltata, in ottime condizioni di carrabilità e che parte dalla strada Via Aldo Moro. Detta Via dei Peri e' larga mt. 6,00 e si snoda per mt. 5,00 sulle particelle n. 385, 384, 104, 69, 382, 278, 279 e 389, fino ad arrivare all'inizio della particella 388, di proprietà di [REDACTED] e sulla quale grava pure la servitu' di passaggio larga mt. 5,00 fino ad arrivare alla particella 535. Il restante metro di strada si snoda sulle particelle 275 e 273, fino ad arrivare all'inizio della particella 388. Il lotto di terreno e' topograficamente in pendenza, dal confine Nord con proprietà [REDACTED] al confine Sud con pro-

prieta' [redacted] e' molto panoramico ed il sottosuolo e' di tipo roccioso, quindi di ottime caratteristiche meccaniche per l'edificazione. Allo stato attuale si presenta non recintato e parecchi lotti di terreno nelle immediate vicinanze sono edificati ed abitati.

#### PROPRIETA' [redacted]

- Are 37.00 di terreno agricolo e non recintato in territorio di Sciacca, C.da Nadore, in catasto alla partita 7443, f.52, p.lla 132 (ex 34/b), pervenuto per atto di donazione del 9.11.1982 in Notar G.B. Raso da potere di [redacted] e C.te 1, trascritto il 30.11.1982 ai nn. 20838/18558. Detto immobile e' gravato e gode della servitu' di passaggio con sede viaria larga metri tre lungo il confine Nord-Est per l'accesso dalla trazzera Nadore, sviluppantesi per il primo tratto sulla p.lla 134 e poi sulle p.lle 133, 132 e 34. Il terreno in questione e' incolto, dista circa nove chilometri dall'abitato di Sciacca e la strada che vi conduce e' in buone condizioni di percorribilita'. Topograficamente e' in pendenza da Sud-Est verso Nord-Ovest e confina a Sud-Est con terreno di [redacted], a Nord-Ovest con terreno di [redacted] a Sud-Ovest con terreno di [redacted] e a Nord-Est con terreno di [redacted].

- Are 26.20 di terreno agricolo e non recintato in territorio di Sciacca, C.da Lucchese, in catasto alla partita 7443, f. 93, p.lla 179 (ex 63/c), pervenuto per atto di donazione del 9.11.1982 in Notar Raso da potere di [redacted] e C.te 1, trascritto il 30.11.1982 ai nn. 20838/18558. Detto immobile e' gravato e gode della servitu' di passaggio con sede viaria larga metri quattro secondo un tracciato che, dipartendosi dalla stradella Lucchese, corre per il primo tratto in

asse al comune confine tra le p.lle 180 e 181, poi corre tutto il terreno della p.lla 181 con curva che asseconda l'accessibilita' del terreno ed infine corre in asse al comune confine tra le p.lle 178 da una parte ed 181 e 179 dall'altra, fino a pervenire alla p.lla 63. Il terreno in questione ha impiantato un uliveto in piena produzione, dista circa sette chilometri dall'abitato di Sciacca e la strada che vi conduce e' per sei chilometri in condizioni di buona percorribilita', mentre l'ultimo chilometro e' in terreno battuto e non in condizioni di buona percorribilita'. La strada interpodereale succitata non e' stata ancora realizzata. Topograficamente il terreno e' in pendenza da Sud-Est verso Nord-Ovest e confina a Sud-Est con terreno di [redacted] a Sud-Ovest con terreno di [redacted] [redacted] co, a Nord-Ovest con terreno di [redacted] [redacted] e a Nord-Est con aventi causa di [redacted]. Sui luoghi non vi e' traccia della sede viaria di passaggio, larga metri quattro, il cui tracciato e' stato superiormente descritto.

**DETERMINAZIONE DEL PREZZO DA VALERE QUALE BASE  
D'ASTA**

Nell'espletamento dell'incarico di rinnovazione della stima del Compendio pignorato sono stati esaminati attentamente tutti i dati necessari inerenti i beni in oggetto dell'esecuzione: condizioni ambientali, clima e salubrita' della zona, caratteristiche del mercato economico, verifica di rispondenza tecnica alle prescrizioni di Progetto, vincoli urbanistici locali e relativa sicurezza negli investimenti immobiliari, ubicazione, consistenza e destinazione degli immobili, confini, strutture, epoca di costruzione, dati catastali,

proprietà e provenienza, eventuali diritti di terzi gravanti sugli immobili, esposizione, etc..

Su tali basi e presupposti è stato scelto ed impostato il metodo di stima per la determinazione del valore da servire quale base d'asta in armonica analogia con i prezzi di mercato della zona.

Per la determinazione del valore degli immobili pignorati, ho effettuato le necessarie indagini in Sciacca ove e nel cui territorio sono ubicati i beni staggiti, al fine di accertare i prezzi degli immobili aventi caratteristiche simili a quelli dei beni da valutare.

In tali indagini ho contattato l'Agenzia delle Entrate di Sciacca, diversi operatori quali mediatori, imprenditori, tecnici e proprietari di fabbricati, acquisendo dati atti a meglio comprendere il mercato in Sciacca di immobili simili a quelli oggetto dell'esecuzione.

Per tutti gli immobili su descritti i fattori (già citati) inerenti le irregolarità di edificazione hanno influito particolarmente nella determinazione del prezzo da valere quale base d'asta, poiché il sottoscritto ha dovuto presuntivamente ipotizzare le spese necessarie per la regolarizzazione e tutti i rischi connessi.

**PROPRIETÀ** [REDACTED]

Una casa di civile abitazione in Sciacca, con accesso dalla Via S. Leonardo Vicolo II n.4, composta di due camere, ingresso-saletta, ripostiglio, piccolo servizio e cucina a piano terreno, una camera a primo piano ed una soprastante terrazza al secondo piano di circa mq. 7,70. Detta casa ha una superficie utile abitabile complessiva di circa mq. 48,00 ed un volume convenzionale v.p.p. di circa mc. 54,00.



Valutando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci e tenendo conto che dovrà essere ancora regolarizzato il primo piano e la soprastante terrazza al secondo piano, sia catastalmente che urbanisticamente (sanatoria con quanto connesso e descritto) si assume un valore di € 300,00/mq. per la casa ed un valore di € 70,00/mq. per la terrazza, ai quali vanno detratti i costi della messa in sicurezza in precedenza stimati dal sottoscritto e che ammontano a circa € 2.121,83, pertanto:

- mq. 48,00 x € 230,00/mq. = € 11.040,00

- mq. 7,70 x € 50,00/mq. = € 385,00

Sommano € 11.425,00

A detrarre per la messa in sicurezza € 2.121,83

Totale € 9.303,17

In cifra tonda € 9.300,00

**PROPRIETA' [REDACTED]**

Un appartamento di civile abitazione, al quarto piano, interno sette, di un edificio con accesso dalla Via Savignano n.38/A nel Comune di Sciacca, con locale centrale termica, con androne, con vano scala e con vano ascensore condominiali, avente una superficie utile abitabile pari a mq. 108,05, oltre a mq. 5,10 di veranda e n.2 balconi, ed un volume convenzionale v.p.p. di circa mc. 450,00. Fa parte del suddetto immobile la quota indivisa, pari ad un quattordicesimo dei due vani a piano terra, adibiti a garage, che misurano complessivamente circa mq. 219,70 (mq. 95,70 + mq. 124,00), oltre alle altre parti condominiali di cui all'art. 1117 C.C., inclusi gli spazi di terreno liberi circostanti l'edificio.

14



Valutando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci e tenendo conto che dovrà essere ancora regolarizzato urbanisticamente (sanatoria con quanto connesso e descritto) ed anche catastalmente il piano terra, si assume un valore di € 600.000/mq. per l'appartamento, un valore di € 150.000/mq. per la veranda ed un valore di € 400.000/mq. per la quota indivisa, pari a circa mq.  $219,70/14 = \text{mq. } 15,69$ , dei due vani a piano terra adibiti a garage, pertanto:

- mq.  $108,05 \times \text{€ } 600,00/\text{mq.} = \text{€ } 64.830,00$

- mq.  $5,10 \times \text{€ } 150,00/\text{mq.} = \text{€ } 765,00$

- mq.  $15,69 \times \text{€ } 400,00/\text{mq.} = \text{€ } 6.276,00$

Somma € 71.871,00

In cifra tonda € 71.900,00.

PROPRIETA' [REDACTED]

Un lotto di terreno edificabile e non recintato in Sciacca, C.da Isabella, esteso catastalmente are 28,70 e ricadente nel P.R.P. Isabella.

Valutando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, considerando i prezzi di mercato praticati in zona, considerata l'estensione e, desumendo un valore medio al metro quadro di € 10,00, si addiunge ad un valore di:

- mq.  $2.870 \times \text{€ } 10,00/\text{mq.} = \text{€ } 28.870,00$

In cifra tonda € 28.900,00.

PROPRIETA' DI [REDACTED]

- Are 37,00 di terreno agricolo incolto e non recintato in territorio di Sciacca, C.da Nadore.



Valutando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, tenendo conto che le piante sono tutte in produzione e desumendo un valore medio a tumolo di € 3.500,00, tumolo che secondo l'abolita misura dei terreni agricoli del Comune di Sciacca e' pari a mq. 2361, si addivene ad un valore di:

- mq. 3.700/2361 x € 3.500,00 = € 5.484,96

In cifra tonda € 5.500,00.

- Are 26.20 di terreno agricolo e non recintato in territorio di Sciacca, C.da Lucchese, coltivato ad uliveto.

Valutando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, tenendo conto che e' incolto e desumendo un valore medio a tumolo di € 4.000,00, tumolo che secondo l'abolita misura dei terreni agricoli del Comune di Sciacca e' pari a mq. 2361, si addivene ad un valore di:

- mq. 2.610/2.361 x € 3.500,00 = € 3.869,12

In cifra tonda € 3.900,00.

#### CONCLUSIONI E SUDDIVISIONE IN LOTTI

In relazione all'incarico ricevuto suddivido in lotti i beni pignorati in relazione alla utilizzazione indipendente di ciascuno di essi come in precedenza evidenziato:

##### 1^ LOTTO

Una casa di civile abitazione in Sciacca, con accesso dalla Via S. Leonardo Vicolo Il n.4, composta da piano terra, primo piano e soprastante terrazza, avente una superficie utile abitabile di circa mq. 48,00 ed un volume convenzionale v.p.p. di circa mc. 254,00. La superficie utile della terrazza e' di circa mq. 7,70. Detta casa confina Sud con un pozzo di luce e la Chiesa di S. Leonardo, ad Est con Proprieta' [redacted], a Nord col Vicolo S. Leonardo e ad Ovest con



proprietà [redacted] Il solo piano terra di detta casa è annotato in catasto urbano alla partita 4926, foglio 167, particella 1867/1, categoria A/4, vani 3,5, rendita catastale £. 322. È da sistemare urbanisticamente e catastalmente, nonché da mettere in sicurezza:

**PREZZO BASE D'ASTA € 9.300,00**

## 2<sup>a</sup> LOTTO

Un appartamento di civile abitazione, al quarto piano, interno sette, di un edificio con accesso dalla Via Savignano 32/A nel Comune di Sciacca, con locale centrale termica, con androne, con vano scala e con vano ascensore condominiali. Detto appartamento è annotato in catasto urbano alla partita 9240, fg. 110, p.lla 573/8, Trav. V. Cappuccini, piano 4, categ. A/3, vani 7,5, rendita catastale £. 1365, in testa alla Cooperativa [redacted] di Sciacca ed ha una superficie utile abitabile di circa mq. 108,05, oltre n.2 balconi e mq. 5,10 circa di veranda. Il suo volume convenzionale v.p.p. è di circa mc. 450,00. Fa parte di detto immobile la quota indivisa pari ad un quattordicesimo dei due vani a piano terra adibiti a garage, che misurano complessivamente circa mq. 219,70, in catasto urbano indicati come unico vano alla partita 9240, foglio 110, particella 573/1, categ. C/6, mq. 239, rendita catastale £. 1601, nonché le altre parti condominiali di cui all'art. 1117 G.C., inclusi gli spazi di terreno liberi circostanti l'edificio. L'appartamento confina a Nord con terreno condominiale oltre il quale è il rione Vittorio Veneto, a Sud con terreno condominiale oltre il quale è proprietà [redacted], ad Est con terreno condominiale oltre il quale è proprietà [redacted] e ad Ovest con altro appartamento, al quarto piano, che è stato assegnato in proprietà esclusiva al Sig. [redacted].



+ Oliva  
Cala

da sistemare urbanisticamente e catastalmente, nonché da mantenere nei prospetti, balconi e pensiline condominiali:

**PREZZO BASE D'ASTA € 71.900,00**

### 3<sup>a</sup> LOTTO

Un lotto di terreno non recintato in Sciacca, C.da Isabella, esteso are 28.70 e ricadente, secondo il P.P. di C.da Isabella, adeguato al Decreto A.R.T.A. del 4.11.2009 - pubblicato nella G.U.R.S. N. 56 dell'11.12.2009, nell'Area da Stralciare secondo gli indirizzi della G.M. N. 211 del 25.11.2004, la cui pianificazione è stata affidata al nuovo adottando P.R.G.. Secondo il P.C. 19/6 - Sistemazione della Zona Stralciata di Sciacca, la suddetta particella, oggi, ricade in zona "P" Parco Naturale, il cui vincolo imposto ai sensi dell'art. 1 della L.R. N. 38 del 5.11.1973 e ss.mm.ii. è decaduto con il decorrere del 31.12.1993 - pertanto le suddette zone, attualmente, sono assoggettate alla disciplina prevista dall'art. 4, ultimo comma, della Legge n. 10/77 (Legge Bucalossi), ove alla lettera a), è stabilito che: "fuori del perimetro dei centri abitati, definito ai sensi dell'art. 37 della legge 6 agosto 1967 n. 765, l'edificazione a scopo residenziale non può superare l'indice di mc. 0,03 per mq. di area edificabile alla stregua delle zone "E" (Verde Agricolo). Si precisa che la particella rientranti nell'Area da Stralciare rientrano nella "Fascia Demaniale" dei ml. 200,00, ai sensi della L. 16/96 e successiva Legge 13/99. Detto terreno e' gravato dalla servitu' di passaggio, larga metri cinque, lungo il confine con [redacted] proprietario della p.la 273, ed e' annotato in catasto terreni

alla partita 16553, foglio 115, p.lla 535 (ex 68/b). Il lotto confina a Nord con terreno di [redacted] e [redacted], a Est con terreno di [redacted], a Sud con terreno di [redacted], ad Ovest con terreno di [redacted] e [redacted].

**PREZZO BASE D'ASTA € 28.900,00**

**4^ LOTTO**

Are 37.00 di terreno agricolo incolto e non recintato in territorio di Sciacca, C.da Nadore, gravato dalla servitu' di passaggio, larga metri tre, lungo il confine Nord-Est, per l'accesso dalla trazzera Nadore. L'appezzamento di terreno confina a Sud-Est con quello di [redacted] co, a Nord-Ovest con terreno di [redacted] a Sud-Ovest con terreno di [redacted] e a Nord-Est con terreno di [redacted] ed e' annotato in catasto alla partita 7443, f. 52, p.lla 132 (ex 34/b).

**PREZZO BASE D'ASTA € 5.500,00**

**5^ LOTTO**

Are 26.20 di terreno agricolo non recintato in territorio di Sciacca, C.da Lucchese, coltivato ad uliveto e gravato dalla servitu' di passaggio, larga metri due, lungo il confine con la p.lla 178. L'appezzamento di terreno confina a Sud-Est con quello di [redacted] a Sud-Ovest con terreno di [redacted] e a Nord-Ovest con terreno di [redacted] e a Nord-Est con terreno degli aventi causa di [redacted] pe, ed e' annotato in catasto alla partita 7443, f. 93, p.lla 179 (ex 63/c).

**PREZZO BASE D'ASTA € 3.900,00**

Il sottoscritto ritiene con cio' di avere espletato l'incarico ricevuto e  
resta a disposizione per quant'altro dovesse occorrere.

Sciaccia, li 24.07.2012

Depositato oggi in cancelleria  
Sciaccia, li' 26 LUG 2012  
Il Funzionario Giudiziario  
Dott. Antonio Lata

