

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

nelle procedure esecutive immobiliari n. 6/89 + 5/91 R.E. del Tribunale di Sciacca nei confronti di [REDACTED]

Creditori procedenti: [REDACTED]

Giudice della Esecuzione: Dr.ssa Valentina Stabile

PREMESSA

In data 24-27 settembre 1997 il sottoscritto aveva redatto la ctu (il cui contenuto si intende qui integralmente riportato) relativa alle procedure esecutive n. 6/89 e 5/91 R.E. procedendo alla formazione di n. 9 lotti. Dei lotti in questione, di cui si fornisce di seguito una sintetica descrizione, erano comproprietari per ½ indiviso ciascuno [REDACTED]

LOTTO N. 1. Magazzino a piano terra in Ribera, via Gerone n.ri 70-72 iscritto al N.C.E.U., partita 8240, foglio di mappa n. 8, particella n. 765/1, in testa [REDACTED] propr. per 500/1000 e [REDACTED] propr. per 500/1000.

LOTTO N. 2. Magazzino a piano terra in Ribera, via Nicolò Barbato n. 7 iscritto al N.C.E.U., partita 8249, foglio di mappa n. 8, particella n. 765/2, in testa [REDACTED] propr. per 500/1000 e [REDACTED] propr. per 500/1000.

LOTTO N. 3. Appartamento a primo piano in Ribera, via Napoleone Colajanni n. 6 (con ingresso a destra salendo le scale) iscritto al N.C.E.U., partita n. 8241, foglio di mappa n. 8, particella n. 765/4, piano primo, in testa [REDACTED]

LOTTO N. 4. Immobile in corso di definizione a primo piano in Ribera, via Napoleone Colajanni n. 6 (con ingresso a sinistra salendo le scale) non ancora iscritto al N.C.E.U. in quanto incompleto (IMMOBILE IN CORSO DI DEFINIZIONE).

LOTTO N. 5. Appartamento a secondo piano in Ribera, via Napoleone Colajanni n. 6 (con ingres-

so a destra salendo le scale) iscritto al N.C.E.U. del Comune di Ribera alla partita n. 8242, foglio di mappa n. 8, particella n. 765/6, piano primo, in testa

LOTTO N. 6. Appartamento a secondo piano in Ribera, via Napoleone Colajanni n. 6 (con ingresso a sinistra salendo le scale) non ancora iscritto al N.C.E.U. in quanto lo stesso è stato ultimato da poco tempo.

LOTTO N. 7. Immobile a terzo piano, lato ovest, in Ribera, via Napoleone Colajanni n.6 non è iscritto al N.C.E.U. in quanto la dichiarazione di u.i.u. non è stata ancora effettuata.

LOTTO N. 8. Immobile a terzo piano, lato est, in Ribera, via Napoleone Colajanni n. 6 non ancora iscritto al N.C.E.U. in quanto non è stato ancora denunciato.

LOTTO N. 9. Mq. 314,00 di terreno edificabile in Ribera, via Gerone n. 73 iscritto al N.C.T., partita n. 10437, foglio di mappa n. 8, particella n. 641 in testa

comproprietario e comproprietario.

Successivamente in data 03-14 novembre 2011 il sig. in qualità di comproprietario in ragione ½ della proprietà dei beni staggiti, ha depositato ricorso ex art. 600 C.P.C. nel quale chiedeva al Sig. G.E., previo conferimento di idonea CTU, la separazione giudiziale dei beni dell'odierno istante da quelli di

Il sottoscritto, a seguito di incarico ricevuto dal Sig. G.E., aveva redatto ulteriore ctu predisponendo un progetto di divisione *degli immobili pignorati ai danni di*

A seguito di tale progetto di divisione, e giusta ordinanza emessa nel procedimento n. 493/2013, rimane attiva solo la procedura n. 6/1989 R.E. nei confronti di
gela limitatamente agli immobili di cui ai LOTTI 1-3-4-7-9.

Successivamente all'udienza del 09/01/2020, a seguito del ricorso in riassunzione depositato in data 30/09/2019, il creditore precedente insiste per la prosecuzione dell'esecuzione limitatamente agli immobili di cui al citato progetto di divisione e rappresenta che la perizia di stima del com-

pendio immobiliare staggito è datata, esprimendo addirittura il valore degli stessi in lire, e chiede il richiamo del CTU per la stima aggiornata dei beni.

Il G.E., esaminato il fascicolo, ha disposto il richiamo del sottoscritto affinché, sotto il vincolo del già prestato giuramento, rediga una nuova stima aggiornata degli immobili meglio descritti nell'ordinanza emessa nel corso del procedimento contenzioso individuato al numero di ruolo 493/2013.

RISPOSTA AL QUESITO DEL SIG. G.E.

Ricevuto l'incarico il sottoscritto, previo riesame della propria ctu del 24-27 settembre 1997 e della successiva integrazione del 12 luglio 2012, ha effettuato nuovo sopralluogo in Ribera, via Gerone n. 70-72/via Napoleone Colajanni n. 6 ove sono ubicati gli immobili urbani di cui ai lotti 1-3-4-7 e via Gerone n. 73 ove è ubicato il terreno edificabile di cui al lotto 9, rimasti in carico alla procedura esecutiva n. 6/1989 R.E., accertando che gli immobili urbani (lotti 1-3-4-7) si trovano nelle stesse condizioni riportate in detta ctu (ma con una vetustà di oltre un ventennio) mentre il terreno edificabile (lotto 9) trovasi in stato di totale abbandono.

I LOTTI AVRANNO LA STESSA NUMERAZIONE DELLA CTU ORIGINARIA.

Presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento sono state richieste le visure catastali aggiornate e l'estratto del foglio di mappa degli immobili in questione che sono allegati alla odierna ctu integrativa.

Situazione urbanistica immobili urbani:

- l'edificio ove sono ubicati i lotti 1-3-4-7 è stato costruito dai [redacted] [redacted] giusti Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato dal Sindaco di Ribera in data 02/12/1966 (pratica edile n.274/1966) e in data 29/08/1968 (pratica edile n. 145/1968). Successivamente il Sindaco di Ribera ha rilasciato l'Autorizzazione di Agibilita' n. 45 in data 26/10/1972 per il magazzino (lotto 1) e l'Autorizzazione di Abitabilita' n. 46 in data 26/10/1972 per l'appartamento al primo piano a dx (lotto 3). **La posizione urbanistica dei lotti 1 e 3 è pertanto regolare. E' altre-**

sì regolare la posizione urbanistica del lotto 4 (immobile in corso di definizione), pur in assenza del certificato di abitabilità, perché lo stesso è stato comunque costruito in forza dei Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili.

E' invece irregolare la posizione urbanistica dell'immobile al terzo piano (lotto 7) perché è stato costruito senza alcuna autorizzazione e quindi abusivamente per cui per esso, l'aggiudicatario dell'asta pubblica dovrà procedere, alla regolarizzazione urbanistica (entro 120 giorni dall'aggiudicazione).

Situazione catastale immobili urbani:

- a seguito di BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE, l'Agenzia delle Entrate ha operato la soppressione della particella n. 765 del foglio di mappa n. 8 sostituendola con la n. 725. ***Pertanto il nuovo identificativo catastale degli immobili urbani è dato dalla particella n. 725 in luogo della n. 765.***

Per il lotto 1 ha posizione catastale regolare ma occorre procedere alla variazione della intestazione catastale in favore del solo [REDACTED]

Il lotto 3 ha posizione catastale regolare.

Il lotto 4 è un immobile incompleto (in corso di definizione).

Il lotto 7 ha posizione catastale irregolare (non è stato ancora denunciato al catasto dei fabbricati).

Si segnala, inoltre, che l'edificio ove sono ubicate le unità immobiliari staggite presenta il prospetto e il vano scala ancora incompleti.

Le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile di cui al lotto 7 possono quantizzarsi in complessive € 4.000,00 così suddivise: € 1.000,00 per oblazione, € 1.000,00 per oneri concessori, € 1.000,00 per spese tecniche, € 1.000,00 per accatastamento.

Relativamente al lotto 9 (mq. 314,00 di terreno in stato di totale abbandono) al fine del suo utilizzo a scopo edificatorio vanno eseguiti lavori di bonifica e risanamento ambientale dell'area unitamente allo smaltimento delle lastre di eternit.

a) Rimozione lastre di eternit e bonifica dei materiali in cemento amianto compreso ogni onere e magistero per dare il lavoro completo a regola d'arte.

$70,00 \text{ mq} \times 25,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.750,00 \text{ IVA compresa}$

b) Trasporto a rifiuto in discarica di 2^a categoria del materiale di risulta proveniente dal risanamento ambientale dell'intera area, oltre che dalla demolizione dei manufatti in muratura, ivi compreso il costo per il conferimento in discarica del materiale.

$\text{mc. } 500,00 \times 7,00 \text{ €/mc} = \text{€ } 3.500,00 \text{ iva compresa}$

Totale costo bonifica e risanamento ambientale: € 5.250,00.

DETERMINAZIONE DEI PREZZI BASE D'ASTA

La stima è relativa a diversi immobili urbani (magazzino al p.t., appartamento al primo piano a dx salendo le scale, appartamento grezzo al primo piano a sx salendo le scale, vano con annesso lastrico solare al terzo piano, lato ovest) e a un terreno edificabile.

Il criterio di stima solitamente utilizzato, sia per i fabbricati che per i terreni edificabili, è quello sintetico con valutazione per comparazione: con tale metodo si tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima che vengono confrontati con altri immobili simili presenti sul mercato immobiliare nella stessa zona o in zone limitrofe. Il sottoscritto, al fine di accertare i prezzi di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima ha effettuato le necessarie indagini nel Comune di Ribera. In tali indagini ha contattato diversi operatori del settore immobiliare (imprenditori, agenzie immobiliari, professionisti); ha, altresì, preso a riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e le rendite catastali degli immobili. Nella determinazione dei prezzi unitari di mercato si è tenuto, altresì, conto delle seguenti criticità:

- a) gli immobili urbani e il terreno edificabile sono ubicati in un quartiere poco appetibile dal punto di vista abitativo e/o commerciale;
- b) gli aggiudicatari dell'asta pubblica dovranno provvedere, a proprie spese, alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale di alcuni immobili oltre alla esecuzione di opere di manutenzione ordina-

ria e straordinaria.

I PREZZI UNITARI DI MERCATO SARANNO RIFERITI ALLA SUPERFICIE COPERTA LORDA O SUPERFICIE COMMERCIALE.

- Per il magazzino a piano terra in Ribera, via Gerone n.ri 70-72 (p.lla n. 765/1 foglio di mappa n. 8) il prezzo unitario di mercato è compreso tra 350,00 e 380,00 €/mq. Nel caso in esame si ritiene equo adottare il prezzo unitario inferiore (350,00 €/mq) per cui il valore di mercato del magazzino è: $110,00 \text{ mq} \times 350,00 \text{ mq} = \text{€ } 38.500,00$ (LOTTO N. 1).

- Per l'appartamento a primo piano in Ribera, via Napoleone Colajanni n. 6, con ingresso a destra salendo le scale, (p.lla n. 765/4 foglio di mappa n. 8), il prezzo unitario di mercato è compreso tra 550,00 e 600,00 €/mq. Nel caso in esame si ritiene equo adottare il prezzo unitario inferiore (550,00 €/mq) per cui il valore di mercato è: $120,00 \text{ mq} \times 550,00 \text{ mq} = \text{€ } 66.000,00$ (LOTTO N. 3).

- Per l'immobile allo stato grezzo (in corso di definizione) a primo piano in Ribera, via Napoleone Colajanni n. 6, con ingresso a sinistra salendo le scale (non ancora iscritto al Catasto dei Fabbricati), il prezzo unitario di mercato è compreso tra 210,00 e 230,00 €/mq. Nel caso in esame si ritiene equo adottare il prezzo unitario inferiore (210,00 €/mq) per cui il valore di mercato è: $118,00 \text{ mq} \times 210,00 \text{ mq} = \text{€ } 24.780,00$ (LOTTO N. 4).

- Immobile a terzo piano, lato ovest, con annesso lastrico solare in Ribera, via Napoleone Colajanni n.6 (non ancora iscritto al Catasto dei Fabbricati), il prezzo unitario di mercato è compreso tra 300,00 e 330,00 €/mq. Nel caso in esame si ritiene equo adottare il prezzo unitario inferiore (300,00 €/mq) per cui il valore di mercato è: $17,00 \text{ mq} \times 300,00 \text{ mq} = \text{€ } 5.100,00$

A tale valore va detratto il costo per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile:

$\text{€ } 5.100,00 - \text{€ } 4.000,00 = \text{€ } 1.100,00$ (LOTTO N. 7).

- Mq. 314,00 di terreno edificabile in Ribera, via Gerone n. 73 (p.lla n. 641 del foglio di mappa n. 8) il prezzo unitario di mercato è compreso tra 100,00 e 120,00 €/mq. Nel caso in esame si ritiene

equo adottare il prezzo unitario inferiore (100,00 €/mq) per cui il valore di mercato è: 314,00 mq x 100,00 mq = € 31.400,00

A tale valore va detratto il costo per la bonifica e il risanamento ambientale dell'area:
€ 31.400 - € 5.250,00 = € 26.150,00 (LOTTO N. 9).

Per la determinazione dei prezzi base d'asta i valori precedentemente calcolati vengono ridotti percentualmente per offrire un giusto margine all'espletamento dell'asta pubblica.

I prezzi base d'asta da adottare saranno, pertanto, i seguenti:

- 0,90 x € 38.500,00 = € 34.650,00 per il magazzino a piano terra in Ribera, via Gerone n. 70-72 (p.lla n. 725/1, foglio di mappa n. 8) (LOTTO N. 1);

- 0,95 x € 66.000,00 = € 62.700,00 per l'appartamento a primo piano (con ingresso a destra salendo le scale) in Ribera, via Napoleone Colajanni n. 6 (p.lla n. 725/4, foglio di mappa n. 8) (LOTTO N. 3);

- 0,90 x € 24.780,00 = € 22.302,00 e in c.t. € 22.300,00 per l'appartamento in corso di definizione a primo piano (con ingresso a sinistra salendo le scale) in Ribera, via Napoleone Colajanni n. 6 (non ancora iscritto al Catasto dei Fabbricati) (LOTTO N. 4);

- 0,80 x € 1.100,00 = € 880,00 e in c.t. € 900,00 per l'immobile al terzo piano (lato ovest) in Ribera, via Napoleone Colajanni n. 6 (non ancora iscritto al Catasto dei Fabbricati) (LOTTO N. 7).

- 0,90 x € 26.150,00 = € 23.535,00 e in c.t. € 23.500,00 per il terreno edificabile in Ribera, via Gerone n. 73 (p.lla n. 641, foglio di mappa n. 8) (LOTTO N. 9).

RIEPILOGO DEI LOTTI RESIDUI A SEGUITO DEL PROGETTO DI DIVISIONE

LOTTO N. 1. Magazzino a piano terra in Ribera, via Gerone n.ri 70-72 composto da un grande vano con superficie commerciale di mq. 110,00 circa e superficie utile netta interna di mq. 97,00 circa.

Il magazzino manca delle rifiniture interne (pavimento e intonaci).

La posizione urbanistica è regolare (Autorizzazione di Agibilita` n. 45 del 26/10/1972)

Il magazzino è iscritto al Catasto dei Fabbricati, foglio di mappa n. 8, particella n. 725/1, categoria C/2, classe 3, in testa [REDACTED] propr. per 500/1000 e [REDACTED] propr. per 500/1000.

La posizione catastale è regolare ma dovrà procedersi alla variazione della intestazione in favore del solo [REDACTED] per 1000/1000.

Confini: a nord con via Nicolò Barbato, ad est con androne e vano scala stesso fabbricato, a sud con via Napoleone Colajanni, ad ovest con via Gerone.

Prezzo base d'asta: € 34.650.000 (euro trentaquattromilaseicentocinquanta/00).

LOTTO N. 3. Appartamento a primo piano in Ribera, via Napoleone Colajanni n.6 (con ingresso a destra salendo le scale) composto da ingresso-corridoio, cucina-pranzo, salone, n. 2 camere da letto, bagno e w.c. con superficie commerciale di mq. 120,00 circa, superficie totale usufruibile di mq. 111,50 circa e superficie utile netta interna di mq. 97,00 circa.

La posizione urbanistica è regolare (Autorizzazione di Abitabilità n. 46 del 26/10/1972).

L'appartamento è iscritto al Catasto dei Fabbricati, foglio di mappa n. 8, particella n. 725/4, categoria A/3, classe 4, vani 6 in testa [REDACTED].

La posizione catastale è regolare.

Confini: a nord con via Nicolò Barbato, ad est con vano scala stesso fabbricato ed altro immobile di [REDACTED] e [REDACTED], a sud con via Napoleone Colajanni, ad ovest con via Gerone.

Prezzo base d'asta: € 62.700.000 (euro sessantaduemilasettecento/00).

LOTTO N. 4. *Immobile in corso di definizione a primo piano in Ribera, via Napoleone Colajanni n.6 (con ingresso a sinistra salendo le scale) composto da un unico grande vano rustico con superficie commerciale di mq. 118,00 circa e superficie utile netta interna di mq. 105,00.*

La posizione urbanistica è regolare pur in assenza dell'Autorizzazione di Abitabilità: immobile costruito in forza di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciati dal Sindaco di Ribera in data 02/12/1966 (pratica edile n.274/1966) e in data 29/08/1968 (pratica edile n. 145/1968).

L'immobile non è ancora iscritto al Catasto dei Fabbricati in quanto incompleto (IMMOBILE IN CORSO DI DEFINIZIONE): la sua particella identificativa sarà la n. 725/3 del foglio di mappa n. 8 e sarà in testa [REDACTED]

Confini: a nord con via Nicolò Barbato, ad est con immobile di proprietà di [REDACTED], a sud con via Napoleone Colajanni, ad ovest con vano scala ed appartamento di [REDACTED]

Prezzo base d'asta: € 22.300.000 (euro ventiduemilatrecento/00).

LOTTO N. 7. *Immobile a terzo piano, lato ovest, in Ribera, via Napoleone Colajanni n.6, composto da un vano con superficie commerciale di mq. 17,00 circa e superficie utile netta interna di mq. 15,00 circa con annessa porzione di lastrico solare.*

La posizione urbanistica è irregolare in quanto l'immobile è stato costruito senza alcuna autorizzazione: l'onere della regolarizzazione è a carico dell'aggiudicatario dell'asta pubblica con presenta-

zione della pratica di condono entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'immobile non è iscritto al Catasto dei Fabbricati. in quanto la dichiarazione di u.i.u. non è stata ancora effettuata: la sua particella identificativa sarà la n. 725/8 del foglio di mappa n. 8 e sarà in testa [REDACTED]

La posizione catastale è irregolare: l'onere dell'accatastamento è a carico dell'aggiudicatario dell'asta pubblica.

Confini: a nord con via Nicolò Barbato, ad est con vano scala, a sud con terrazza, ad ovest con terrazza.

Prezzo base d'asta: € 900,00 (euro novecento/00).

LOTTO N.9. Mq. 314,00 di terreno edificabile in Ribera, via Gerone n. 73.

Il terreno ricade in zona "B1" del P.R.G. con densità fondiaria di 5 mc/mq.

Il terreno è iscritto al Catasto Terreni, foglio di mappa n. 8, particella n. 641 in testa [REDACTED]

La posizione catastale è regolare.

Confini: a nord con via Nicolò Barbato, ad est con via Gerone, a sud con via Napoleone Colajanni, ad ovest con immobile di [REDACTED]

Prezzo base d'asta: € 23.500,00 (euro ventitremilacinquecento/00).

Con ciò il sottoscritto ritiene di avere adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ribera, li 18 settembre 2020

Il C.T.U.

Ing. Onofrio Tulone

LOTTO N. 1. *Magazzino a piano terra in Ribera, via Gerone n.ri 70-72* composto da un grande vano con superficie commerciale di mq. 110,00 circa e superficie utile netta interna di mq. 97,00 circa.

Il magazzino manca delle rifiniture interne (pavimento e intonaci).

La posizione urbanistica è regolare (Autorizzazione di Agibilità n. 45 del 26/10/1972).

Il magazzino è iscritto al Catasto dei Fabbricati, foglio di mappa n. 8, particella n. 725/1, categoria C/2, classe 3, in testa [redacted] propr. per 500/1000 e [redacted] propr. per 500/1000.

La posizione catastale è regolare ma dovrà procedersi alla variazione della intestazione in favore di [redacted] per 1000/1000.

Confini: a nord con via Nicolo` Barbato, ad est con androne e vano scala stesso fabbricato, a sud con via Napoleone Colajanni, ad ovest con via Gerone.

Prezzo base d'asta: € 34.650.000 (euro trentaquattromilaseicentocinquanta/00)



Direzione Provinciale di Agrigento
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/08/2020 - Ora: 18.26.08
Visura n.: T256582 Pag: 1

Segue

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 31/08/2020

Dati della richiesta
Fabbricati siti nel comune di RIBERA (Codice: H269) Provincia di AGRIGENTO

Unità Immobiliari site nel Comune di RIBERA(Codice H269) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		8	725	1				C/2	3	98 m ²	Totale: 106 m ²	Euro 409,96	VIA GERONE piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

immobile 1: Annotazione: di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez figl 8 pla 765 sub 1 per allineamento mappe

Atestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 500/1000
2			(1) Proprieta' per 500/1000







LOTTO N. 3. *Appartamento a primo piano in Ribera, via Napoleone Colajanni n.6* (con ingresso a destra salendo le scale) composto da ingresso-corridoio, cucina-pranzo, salone, n. 2 camere da letto, bagno e w.c. con superficie commerciale di mq. 120,00 circa, superficie totale usufruibile di mq. 111,50 circa e superficie utile netta interna di mq. 97,00 circa.

La posizione urbanistica è regolare (Autorizzazione di Abitabilità n. 46 del 26/10/1972).

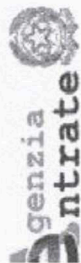
L'appartamento è iscritto al Catasto dei Fabbricati, foglio di mappa n. 8, particella n. 725/4, categoria A/3, classe 4, vani 6 in testa [REDACTED]

La posizione catastale è regolare.

Confini: a nord con via Nicolò Barbato, ad est con vano scala stesso fabbricato ed altro immobile di [REDACTED], a sud con via Napoleone Colajanni, ad ovest con via Gerone.

Prezzo base d'asta: € 62.700.000 (euro sessantaduemilasettecento/00)





zione Provinciale di Agrigento
zi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 31/08/2020

Data: 31/08/2020 - Ora: 18.26.09
Visura n.: T256582 Pag: 3

Segue

- abile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
abile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
ni: vani 5,5 m² 14 Rendita: Euro 376,55

azione degli immobili indicati al n. 3

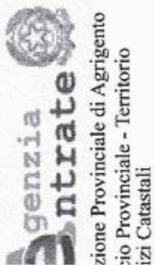
DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprieta' per 500/1000	
[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprieta' per 500/1000	
UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 28/01/2016 protocollo n. AG00095326 in atti dal 28/01/2016 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN DERIVANTI DA SOPRAELEVAZIONE (n. 80.1/2016)					

ità Immobiliari site nel Comune di RIBERA(Codice H269) - Catasto dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
Sezione Urbana	Foglio 8	Particella 725	Sub 4	Micro Zona Cens.	Classe 4	Consistenza 6 vani	Superficie Catastale Totale: 124 m ² Totale escluse aree scoperte** : 120 m ²	Rendita Euro 303,68	Indirizzo Dati derivanti da VIA NAPOLEONE COLAJANNI n. 6 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Dati ulteriori Annotazione

abile 1: Annotazione: di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez figl 8 pla 765 sub 4 per allineamento mappe





Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 31/08/2020

Data: 31/08/2020 - Ora: 18.26.09
Visura n.: T256582 Pag: 4

Fine

Situazione degli immobili indicati al n. 4

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1000/1000
-----------------	----------------	--

Generale: vani 11,5 m² 202 Rendita: Euro 1.466,69

immobiliari n. 5 Tributi erariali: Euro 0,90

telematica

Decreto Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

intendono escludere le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
ff: Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).











LOTTO N. 4. *Immobile in corso di definizione a primo piano in Ribera, via Napoleone Colajanni n.6 (con ingresso a sinistra salendo le scale) composto da un unico grande vano rustico con superficie commerciale di mq. 118,00 circa e superficie utile netta interna di mq. 105,00.*

La posizione urbanistica è regolare pur in assenza dell'Autorizzazione di Abitabilità: immobile costruito in forza di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciati dal Sindaco di Ribera in data 02/12/1966 (pratica edile n.274/1966) e in data 29/08/1968 (pratica edile n. 145/1968).

L'immobile non e` ancora iscritto al Catasto dei Fabbricati in quanto incompleto (IMMOBILE IN CORSO DI DEFINIZIONE): la sua particella identificativa sara` la n. 725/3 del foglio di mappa n. 8 e sara` in testa [REDACTED]

Confini: a nord con via Nicolò Barbato, ad est con immobile di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] a sud con via Napoleone Colajanni, ad ovest con vano scala ed appartamento di [REDACTED]

Prezzo base d'asta: € 22.300.000 (euro ventiduemilatrecento/00)







LOTTO N. 7. *Immobile a terzo piano, lato ovest, in Ribera, via Napoleone Colajanni n.6, composto da un vano con superficie commerciale di mq. 17,00 circa e superficie utile netta interna di mq. 15,00 circa con annessa porzione di lastrico solare.*

La posizione urbanistica è irregolare in quanto l'immobile è stato costruito senza alcuna autorizzazione: l'onere della regolarizzazione è a carico dell'aggiudicatario dell'asta pubblica con presentazione della pratica di condono entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'immobile non è iscritto al Catasto dei Fabbricati. in quanto la dichiarazione di u.i.u. non è stata ancora effettuata: la sua particella identificativa sarà la n. 725/8 del foglio di mappa n. 8 e sarà in testa [REDACTED]

La posizione catastale è irregolare: l'onere dell'accatastamento è a carico dell'aggiudicatario dell'asta pubblica.

Confini: a nord con via Nicolò Barbato, ad est con vano scala, a sud con terrazza, ad ovest con terrazza.

Prezzo base d'asta: € 900,00 (euro novecento/00)







Es.Imm. n. 6/89 R.E. [REDACTED]

LOTTO N. 9. *Mq. 314,00 di terreno edificabile in Ribera, via Gerone n. 73.*

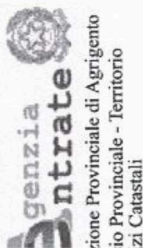
Il terreno ricade in zona “B1” del P.R.G. con densità fondiaria di 5 mc/mq.

Il terreno e` iscritto al Catasto Terreni, foglio di mappa n. 8, particella n. 641 di are 03.05 (305,00 mq) in testa [REDACTED]

La posizione catastale è regolare.

Confini: a nord con via Nicolò Barbato, ad est con via Gerone, a sud con via Napoleone Colajanni, ad ovest con immobile di [REDACTED]

Prezzo base d'asta: € 23.500,00 (euro ventitremilacinquecento/00)



Data: 16/09/2020 - Ora: 11.53.04 Fine
 Visura n.: T134787 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/09/2020

della richiesta
Comune di RIBERA (Codice: H269)
Provincia di AGRIGENTO
Foglio: 8 Particella: 641

DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
8	641	-	PISTACCH 3	03 05		
				Partita		
						Implanto meccanografico del 21/07/1984

STATO
DERIVANTI DA
 [REDACTED] DIRITTI E ONERI REALI
 [REDACTED] (1) Proprietà per 1/1
 CRTVCN24DI8H269U*
 VOLTURA D'UFFICIO del 20/04/2015 protocollo n. AG0059229 Voltura in atti dal 04/06/2015 Repertorio n.: 2095 Rogame: TRIBUNALE DI SCIAC Sede: AGRIGENTO
 Registrazione: Sede: CONVALIDA TRASC. 6570/2015 (n. 8604.1/2015)

immobiliari n. 1
 Tributi erariali: Euro 0,90
 a telematica
 dice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

