

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

nella esecuzione immobiliare n. 76/93 R.E. del Tribunale di Sciacca promossa dall'I.R.C.A.C. (Avv. Danila Cumbo) contro [REDACTED]

*PREMESSA*

In data 29 maggio 2002 il sottoscritto aveva redatto la consulenza tecnica nell'ambito nelle procedure esecutive n. 54/93 + 49/94 R.G.Es. del Tribunale di Sciacca, consulenza che si intende qui integralmente riportata, nei confronti di [REDACTED]

Successivamente alle suddette procedure esecutive sono state riunite altre due procedure, la n. 76/93 e la n. 6/09 R.G.Es. sempre nei confronti degli stessi soggetti.

In data 12/04/2018 il Sig. G.E., sciogliendo la riserva assunta in precedenza, poiché non risultavano rinnovate le trascrizioni relative ai pignoramenti nelle proc. es. n. 54/93 e 49/94 R.G.Es., ha dichiarato l'inefficacia dei pignoramenti relative alle suddette procedure e conseguentemente la loro estinzione. Ha invece dichiarato la proseguibilità della procedura esecutiva n. 76/93 R.G.Es., nei confronti di [REDACTED], per la quale risulta rinnovata la trascrizione del pignoramento da parte dell'I.R.C.A.C.. Aderendo infine alla richiesta del delegato alla vendita, il quale suggeriva il rinnovo della stima degli immobili pignorati, il Sig. G.E. ha ritenuto opportuno la convocazione del sottoscritto, già CTU nelle procedure esecutive n. 54/93 e 49/94 R.G.Es., all'udienza del 29 maggio 2018. A seguito del parere favorevole manifestato dal creditore procedente, il sig. G.E. ha conferito al sottoscritto CTU l'incarico di procedere alla redazione della perizia di aggiornamento di stima dei beni sottoposti a pignoramento nella procedura esecutiva n. 76/93 R.G.Es., riservandosi di disporre, con successivo provvedimento, l'estinzione della procedura esecutiva n. 6/09 R.G.Es..

Ricevuto l'incarico il sottoscritto ha proceduto all'esame della precedente ctu e dell'atto di pignoramento immobiliare che è relativo ai seguenti beni immobili:

a) di proprietà di [REDACTED]

- 1) Fabbricato sito in Ribera, via Respighi n. 2 di cui fanno parte un appartamento a secondo piano e un locale a piano terra ad uso magazzino denunciato al N.C.E.U. con schede Mod. 1 nn. 249 e 246 /74, realizzato su terreno già iscritto in catasto al foglio 21, particelle 935/a, 955/a e 978/a;
- 2) quota spettante pari a  $\frac{1}{4}$  indiviso di un appezzamento di terreno in Ribera, c/da Scirinda di are 24.30, in catasto al foglio 9, particelle 101-106-107;
- 3) quota spettante pari a  $\frac{1}{2}$  indiviso di un appezzamento di terreno in Ribera, c/da Camemi Superiore esteso are 21.04, in catasto al foglio 79, particella 565 (ex 86).

b) di proprietà di [REDACTED]

- 1) quota spettante pari a  $\frac{1}{4}$  indiviso di un appezzamento di terreno in Ribera, c/da Scirinda di are 24.30, in catasto al foglio 9, particelle 101-106-107.

Il suddetto atto di pignoramento è stato notificato in data 20/10/1993 e trascritto il 09/11/1993, formalità n. 19382/14013: la trascrizione è stata rinnovata in data 18/09/2013 formalità n. 17010/14054.

#### SOPRALLUOGHI

In data 24/07/2018, previo avviso a mezzo di lettera raccomandata, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo in Ribera, via Respighi n. 2: alla presenza del sig. [REDACTED] sono stati periziati i terreni di c/da Scirinda e di c/da Camemi Superiore. Successivamente in data 10/09/2018, alla presenza [REDACTED]

[REDACTED] il sottoscritto ha effettuato la misurazione di tutti gli ambienti degli immobili urbani staggiti (appartamento a secondo piano in via Respighi n. 2 e magazzino a piano terra in via Catalani n. 6).

Il sottoscritto, inoltre, è stato messo a conoscenza che il Sig. [REDACTED] è deceduto e che i suoi beni sono ora in possesso agli eredi che non hanno però effettuato la denuncia di successione.

VISURE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO DI AGRIGENTO

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Agrigento il sottoscritto ha richiesto

copia delle visure catastali degli immobili staggiti, degli estratti dei fogli di mappa nonché copia delle planimetrie degli immobili urbani. Dall'esame della documentazione catastale sono state riscontrate delle criticità in ordine ai terreni e al magazzino. Più precisamente:

- a) mancata meccanizzazione della particella n. 565 del foglio di mappa n. 79 del Comune di Ribera;
- b) errata superficie della particella n. 106 del foglio di mappa n. 9 del Comune di Ribera;
- c) errata intestazione catastale del magazzino a piano terra in Ribera, via Catalani 6.

Relativamente ai terreni di cui ai punti a) e b) il sottoscritto ha presentato le istanze di rettifica che sono state accolte dall'Agenzia delle Entrate: per tali particelle il sottoscritto ha richiesto le visure catastali aggiornate che sono allegate alla presente ctu.

Relativamente al magazzino, invece, la criticità non può essere risolta catastalmente ma solo attraverso una rettifica degli atti di donazione del 7 agosto 1974. Con tali atti [REDACTED]

[REDACTED] i magazzini in Ribera, via Catalani (particelle n. 1109 sub 1 e sub 2). All'epoca il fabbricato, di cui i magazzini fanno parte, non era ancora censito in catasto, perché di recente costruzione e non ancora ultimato: all'atto della presentazione delle schede mod. 1 e delle planimetrie catastali si è verificato uno scambio delle stesse per cui il magazzino di proprietà di [REDACTED] è catastalmente intestato a [REDACTED]. La risoluzione della problematica, che non può essere risolta catastalmente, deve passare da una rettifica degli atti di donazione che devono stilarsi prima della vendita all'asta.

#### DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI STAGGITI

Il pignoramento immobiliare, di cui alla procedura esecutiva n. 76/93 R.E. del Tribunale di Sciacca, è caduto sui seguenti immobili:

1) Immobile urbano a piano terra adibito a magazzino in Ribera, via Catalani n. 6 di proprietà del de cuius [REDACTED]

Esso è composto da un grande vano, locale di sgombero + w.c. con superficie coperta lorda di mq. 123,00 circa e superficie utile netta interna di mq. 104,00 circa oltre ad una striscia di verde privato della superficie di mq. 42,50 mq. circa.



I pavimenti del magazzino sono in mattoni di scaglia di cemento, pareti e soffitti sono intonacati, l'infisso esterno è costituito da una vetrata in alluminio + serranda in acciaio zincato.

Le rifiniture interne sono tipiche dell'edilizia economica e popolare. Il prospetto è rifinito con intonaco tipo Li Vigni.

L'immobile è iscritto al N.C.E.U. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 21, particella n. 1109/2, cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 104, superficie catastale mq. 123 in testa alla ditta [REDACTED]

Il magazzino è catastalmente intestato a soggetto diverso dal debitore: tale incongruenza va sanata con la rettifica dell'atto di provenienza; inoltre la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto per effetto della realizzazione di pareti divisorie interne e della creazione di un w.c. intervenute successivamente alla consulenza redatta il 29 maggio 2002. Esso, pertanto, va regolarizzato sotto l'aspetto urbanistico e catastale.

Confini: a nord con proprietà [REDACTED] ad est con terrapieno antistante la via Cimara, a sud con magazzino di proprietà di [REDACTED] ad ovest con via Catalani.

A) Il magazzino è di proprietà esclusiva del de cuius [REDACTED] e per esso, pertanto, non esistono comproprietari.

B) Oltre all'IRCAC non risulta altro creditore iscritto.

C) L'immobile è in possesso ed è utilizzato come attività commerciale dagli eredi del debitore.

D) Esso non è gravato da usufrutto o da altro diritto reale.

2) Appartamento a secondo piano, con ingresso a dx salendo le scale, in Ribera, via O. Respighi n. 2 di proprietà del de cuius [REDACTED].

Esso è composto da ingresso, salone, cucina-pranzo, n. 2 camere da letto, bagno e ripostiglio con superficie coperta lorda di mq. 113,00 circa, altezza di m. 3,20 e volume v.p.p. di mc. 361,60; la superficie utile netta interna è di mq. 99,00 circa mentre la superficie totale usufruibile è di mq. 104,00 tenendo conto della superficie convenzionale dei balconi valutata al 25% di quella effettiva.

La distribuzione di stanze e servizi è funzionale.

I pavimenti dei vani sono in ceramica ad eccezione di quelli del salone che è in granito, pareti e soffitti sono intonacati e pitturati, il bagno ha le pareti piastrellate a tutt'altezza, gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili in plastica pesante. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento.

Le rifiniture interne sono tipiche delle abitazioni di tipo civile.

L'appartamento è iscritto al N.C.E.U. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 21, particella n. 1109/4, cat. A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale mq. 101, in testa alla ditta

#### LA SUA POSIZIONE CATASTALE E' REGOLARE.

Confini: a nord con verde privato annesso al magazzino individuato dalla particella n. 1109/2, ad est con altro appartamento del de cuius [REDACTED] e vano scala, a sud con via O. Respighi, ad ovest con via Catalani.

A) L'appartamento è di proprietà esclusiva del de cuius [REDACTED] e per esso, pertanto, non esistono comproprietari.

B) Oltre all'IRCAC non risulta altro creditore iscritto.

C) L'immobile allo stato non è utilizzato.

D) Esso non è gravato da usufrutto o da altro diritto reale.

Gli immobili 1-2 fanno parte di un fabbricato composto da n. 4 elevazioni il cui prospetto è completo e rifinito con l'intonaco e la coloritura: sono necessari dei lavori di ripresa dell'intonaco e della coloritura. Detti immobili, realizzati con struttura portante intelaiata in c.c.a. e solai a struttura mista (travetti in c.c. e laterizi), sono ubicati in zona semicentrale del Comune di Ribera: le infrastrutture economico-sociali sono da reperire in centro.

Gli immobili staggiti sono pervenuti al Sig. [REDACTED] per atto di donazione in Notar Cinnelli del 07/08/1974 da potere di [REDACTED] (l'atto è stato trascritto ad Agrigento il 24/08/1974, formalità n. 14371/14221) e successiva riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte di [REDACTED]

Il fabbricato è stato edificato in forza del Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato dal Sindaco di Ribera in data 31/08/1968 (pratica edile n. 256/68).

Il fabbricato è stato costruito in conformità al progetto e pertanto LA POSIZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI STAGGITI E' REGOLARE, anche se deve ancora essere rilasciato il Certificato di Abitabilità/Agibilità.

3) ½ indiviso di are 24.30 di terreno in Ribera, c/da Scirinda di proprietà del de cuius [REDACTED]

[REDACTED] (comproprietari dell'altro ½ indiviso sono i [REDACTED]

[REDACTED].

Il terreno è iscritto al N.C.T. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 9, particelle n. 101-106-107 in testa alla ditta [REDACTED]

LA SUA POSIZIONE CATASTALE E' REGOLARE.

Il terreno è ubicato a 1,00 Km circa da Ribera, a nord del centro abitato, sulla S.P. Ribera-Calamonaci.

Il terreno ricade in zona "E" verde agricolo del nuovo P.R.G. del Comune di Ribera.

Esso presenta giacitura in leggero pendio e allo stato attuale è in gran parte incolto e in piccola parte attivato ad oliveto con n. 20 piante di olivo non produttive.

Il terreno è pervenuto ai debitori per atto di compravendita rogato dal Notaio R. Pelella in data 29/12/1982, trascritto ad Agrigento il 13/01/1983 ai n. 811/712 da potere di Russo Carmela.

Confini: a nord con stradella poderale, ad est con terreno di [REDACTED] a sud con terreno di [REDACTED], ad ovest con terreno di [REDACTED]

A) Il terreno è di proprietà esclusiva dei debitori per la quota di ½ indiviso (proprietari dell'altro ½ indiviso sono i sigg. [REDACTED].

B) Oltre all'IRCAC non risulta altro creditore iscritto.

C) Il terreno allo stato attuale è in stato di abbandono.

D) Esso non è gravato da usufrutto o da altro diritto reale.

4) ½ indiviso di are 21.04 di terreno in Ribera, c/da Camemi Superiore di proprietà del de cuius

[REDACTED] (proprietario dell'altro ½ indiviso è il sig. [REDACTED].



Il terreno è iscritto al N.C.T. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 79, particella n. 565 in testa alla ditta Camemi Mare srl con sede in Ribera.

LA SUA POSIZIONE CATASTALE E' IRREGOLARE: occorre effettuare la voltura in favore degli attuali proprietari.

Il terreno è ubicato a 9,00 Km circa dal centro abitato di Ribera e a 1,00 Km circa dalla località turistico-balneare di Seccagrande.

Esso presenta giacitura quasi pianeggiante e allo stato attuale si presenta incolto.

Nonostante esso costituisca area edificabile (il terreno ricade in zona "C2" del nuovo P.R.G. del Comune di Ribera), per la sua particolare forma geometrica non si presta a scopo edificatorio.

Il terreno è pervenuto al debitore in parte per atto di compravendita rogato dal Notaio G. Leotta in data 24/08/1979, trascritto ad Agrigento il 21/09/1979 ai n. 15788/14407 da potere [REDACTED]

[REDACTED] in parte per successione in morte de [REDACTED]

(denuncia di successione n. 133, volume 132, Ufficio Registro di Sciacca) trascritta ad Agrigento il 14/07/1986 ai n. 10354/8899, ed in parte per atto di compravendita rogato dal Notaio R. Pelella in data 25/06/1986, trascritto ad Agrigento il 12/07/1986 ai n. 10253/8801 da potere di [REDACTED]

Confini: a nord con terreno di [REDACTED], ad est con S.P. n. 33 Ribera-Seccagrande, a sud con terreno di [REDACTED], ad ovest con stradella di accesso.

A) Il terreno è di proprietà esclusiva del de cuius [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$  indiviso (proprietario dell'altro  $\frac{1}{2}$  indiviso è il sig. [REDACTED]).

B) Oltre all'IRCAC non risulta altro creditore iscritto.

C) Il terreno trovasi in stato di abbandono.

D) Esso non è gravato da usufrutto o da altro diritto reale.

#### DETERMINAZIONE DEI PREZZI BASE D'ASTA

La stima è relativa ad immobili urbani (un appartamento e un magazzino) e a terreni (uno agricolo ed uno edificabile).

Il criterio di stima solitamente utilizzato, sia per i fabbricati che per i terreni, è quello sintetico con valutazione per comparazione: con tale metodo si tiene conto delle caratteristiche intrinse-

che ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima che viene confrontato con altri immobili simili presenti sul mercato immobiliare nella stessa zona o in zone limitrofe. Il sottoscritto ha, pertanto, effettuato le necessarie indagini nel Comune di Ribera, al fine di accertare i prezzi di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima. In tali indagini ha contattato diversi operatori del settore immobiliare (imprenditori, agenzie immobiliari, professionisti).

Per gli immobili urbani in Ribera via Respighi n. 2 e via Catalani n. 6, inoltre, viene in aiuto la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate: per l'appartamento a secondo piano i valori in essa riportati sono compresi tra 630,00 e 920,00 €/mq, per il magazzino a piano terra compresi tra 320,00 e 460,00 €/mq riferiti alla superficie coperta lorda di immobili con stato conservativo normale.

Nella scelta del valore il sottoscritto terrà conto dei seguenti elementi: superficie commerciale, epoca della costruzione, rifiniture interne ed esterne, stato di manutenzione e conservazione.

Nei casi in esame si ritiene equo adottare come prezzo unitario di mercato i valori minimi e pertanto € 630,00 per l'appartamento ed € 320,00 per il magazzino.

I lavori di manutenzione/ristrutturazione da effettuare, situazioni urbanistiche da sanare, situazioni catastali da regolarizzare saranno tenute in debito conto in fase di determinazione del prezzo base d'asta.

Per il terreno agricolo in Ribera, c/da Scirinda il prezzo unitario di mercato tiene conto della destinazione urbanistica, estensione, giacitura, tipo di colture esistenti, distanza dal centro abitato, distanza dalle vie di comunicazione, utilizzo. Prezzo unitario di mercato: 15.000,00 €/Ha

Per il terreno edificabile in Ribera, c/da Camemi Superiore il prezzo di mercato tiene conto della destinazione urbanistica, estensione, giacitura, forma geometrica, distanza dal centro abitato, distanza dalle vie di comunicazione, potenzialità edificatoria. Prezzo unitario di mercato: 3,00 €/mq.

Di seguito i valori di mercato degli immobili staggiti.

1) Immobile urbano a piano terra, adibito a magazzino, in Ribera, via Catalani n. 6 con superficie commerciale di mq. 123,00 circa.

Prezzo unitario di mercato: 320,00 €/mq



- Valore di mercato:  $123,00 \text{ mq} * 320,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 39.360,00$

2) Appartamento a secondo piano, con ingresso a dx salendo le scale, in Ribera, via O. Respighi n. 2 con superficie commerciale di mq. 113,00 circa e superficie totale usufruibile di mq. 104,00 circa.

Prezzo unitario di mercato: 630,00 €/mq

- Valore di mercato:  $113,00 \text{ mq} * 630,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 71.190,00$

3) ½ indiviso del terreno esteso are 24.30 in Ribera, c/da Scirinda con giacitura in leggero pendio, in gran parte incolto ed in piccola parte attivato ad oliveto (f. 9, p.lle n. 101-106-107).

Prezzo unitario di mercato: 15.000,00 €/Ha

- Valore di mercato dell'intero:  $\text{Ha } 0.24.30 * 15.000,00 \text{ €/Ha} = \text{€ } 3.645,00$

- Valore di mercato di ½ indiviso:  $\frac{1}{2} * \text{€ } 3.645,00 = \text{€ } 1.822,50$

4) ½ indiviso del terreno esteso are 21.04 (2.104 mq) in Ribera, c/da Camemi con giacitura quasi pianeggiante, incolto e in stato di abbandono (f. 79, p.lla n. 565).

Prezzo unitario di mercato: 3,00 €/mq

- Valore di mercato dell'intero:  $2.104 \text{ mq} * 3,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 6.312,00$

- Valore di mercato di ½ indiviso:  $\frac{1}{2} * \text{€ } 6.312,00 = \text{€ } 3.156,00$

Per la determinazione dei prezzi base d'asta, i valori testè determinati vengono ridotti percentualmente tenendo conto della loro entità e della condizioni oggettive degli immobili (lavori di manutenzione da effettuare, situazioni urbanistiche e catastali da regolarizzare, ripresa dell'intonaco e della coloritura del prospetto, difficoltà di vendita di quote indivise). Al fine, quindi, di offrire un giusto margine all'espletamento dell'asta pubblica per gli immobili staggiti saranno adottati i seguenti prezzi base d'asta:

1)  $0,80 * \text{€ } 39.360,00 = \text{€ } 31.488,00$  e in c.t. € 31.500,00 per l'immobile a piano terra, adibito a magazzino, in Ribera, via Catalani n. 6.

2)  $0,90 * \text{€ } 71.190,00 = \text{€ } 64.071,00$  e in c.t. € 64.100,00 per l'appartamento a secondo piano, con ingresso a dx salendo le scale, in Ribera, via O. Respighi n. 2.

3)  $0,75 * \text{€ } 1.822,50 = \text{€ } 1.366,87$  e in c.t. € 1.400,00 per ½ indiviso del terreno esteso are 24.30 in Ribera, c/da Scirinda (f. 9, p.lle n. 101, 106, 107).

7)  $0,75 * € 3.156,00 = € 2.367,00$  e in c.t. € 2.400,00 per  $\frac{1}{2}$  indiviso del terreno esteso are 21.04 (2.104 mq) in Ribera, c/da Camemi (f. 79, p.lla n. 565).

Ribera, li 15 dicembre 2018

Il C.T.U.  
Ing. Onofrio Tulone

## SCHEDE RIEPILOGATIVE

**LOTTO A. Immobile urbano a piano terra adibito a magazzino in Ribera, via Catalani n. 6,** composto da un grande vano, locale di sgombero + w.c. con superficie commerciale di mq. 123,00 circa e superficie utile netta interna di mq. 104,00 circa oltre ad una striscia di verde privato della superficie di mq. 42,50 circa.

Iscritto al N.C.E.U. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 21, particella n. 1109/2, cat. C/2, classe 2.

Esso va regolarizzato sotto l'aspetto urbanistico e catastale.

Confini: a nord con proprietà [REDACTED], ad est con terrapieno antistante la via [REDACTED] a sud con magazzino di proprietà di [REDACTED] ad ovest con via Catalani.

**Prezzo base d'asta: € 31.500,00 (euro trentunomilacinquecento/00).**

**LOTTO B. Appartamento a secondo piano, con ingresso a dx salendo le scale, in Ribera, via O. Respighi n. 2,** composto da ingresso, salone, cucina-pranzo, n. 2 camere da letto, bagno e ripostiglio con superficie coperta lorda di mq. 113,00 circa e superficie totale usufruibile di mq. 104,00.

Iscritto al N.C.E.U. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 21, particella n. 1109/4, cat. A/3, classe 3.

Le posizioni urbanistica e catastale sono regolari.

Confini: a nord con verde privato annesso al magazzino individuato dalla p.lla n. 1109/2, ad est con altro appartamento del de cuius [REDACTED] e vano scala, a sud con via O. Respighi, ad ovest con via Catalani.

**Prezzo base d'asta: € 64.100,00 (euro sessantaquattromilacento/00).**

**LOTTO C. ½ indiviso di are 24.30 di terreno in Ribera, c/da Scirinda.**

Presenta giacitura in leggero pendio e allo stato attuale è in gran parte incolto e in piccola parte attivato ad oliveto con n. 20 piante di olivo non produttive

Iscritto al N.C.T. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 9, particelle n. 101-106-107.

La sua posizione catastale è regolare.



Il terreno ricade in zona "E", verde agricolo del nuovo P.R.G. del Comune di Ribera e dista da Ribera 1,00 Km circa.

Confini: a nord con stradella poderale, ad est con terreno di [REDACTED] a sud con terreno di [REDACTED], ad ovest con terreno di [REDACTED]

**Prezzo base d'asta ½ indiviso: € 1.400,00 (euro millequattrocento/00).**

**LOTTO D. ½ indiviso di are 21.04 di terreno in Ribera, c/da Camemi Superiore.**

Iscritto al N.C.T. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 79, particella n. 565 in testa alla ditta Camemi Mare srl con sede in Ribera.

La sua posizione catastale è irregolare: occorre effettuare la voltura in favore degli attuali proprietari.

Il terreno è ubicato a 9,00 Km circa dal centro abitato di Ribera e a 1,00 Km circa dalla località turistico-balneare di Seccagrande.

Nonostante esso costituisca area edificabile (il terreno ricade in zona "C2" del nuovo P.R.G. del Comune di Ribera), per la sua particolare forma geometrica non si presta a scopo edificatorio.

Confini: a nord con terreno di [REDACTED], ad est con S.P. n. 33 Ribera-Seccagrande, a sud con terreno di [REDACTED], ad ovest con stradella di accesso.

**Prezzo base d'asta ½ indiviso: € 2.400,00 (euro duemilaquattrocento/00)**

Ribera, li 15 dicembre 2018

Il C.T.U.

Ing. Onofrio Tulone

## SCHEDE SINTETICHE

**LOTTO A.** *Immobile urbano a piano terra adibito a magazzino in Ribera, via Catalani n. 6,* con superficie commerciale di mq. 123,00 circa oltre ad una striscia di verde privato della superficie di mq. 42,50 circa, iscritto al N.C.E.U. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 21, particella n. 1109/2.

**Prezzo base d'asta: € 31.500,00 (euro trentunomilacinquecento/00).**

**LOTTO B.** *Appartamento a secondo piano, con ingresso a dx salendo le scale, in Ribera, via O. Respighi n. 2* con superficie commerciale di mq. 113,00 circa, iscritto al N.C.E.U. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 21, particella n. 1109/4, cat. A/3, classe 3.

**Prezzo base d'asta: € 64.100,00 (euro sessantaquattromilacento/00).**

**LOTTO C.** *½ indiviso di are 24.30 di terreno in Ribera, c/da Scirinda,* iscritto al N.C.T. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 9, particelle n. 101-106-107.

Il terreno, ricadente in zona "E", verde agricolo del nuovo P.R.G. del Comune di Ribera, dista da Ribera 1,00 Km circa.

**Prezzo base d'asta ½ indiviso: € 1.400,00 (euro millequattrocento/00).**

**LOTTO D.** *½ indiviso di are 21.04 di terreno in Ribera, c/da Camemi Superiore,* iscritto al N.C.T. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 79, particella n. 565.

Il terreno, ricadente in zona "C2" del nuovo P.R.G. del Comune di Ribera, è ubicato a 9,00 Km circa dal centro abitato di Ribera e a 1,00 Km circa dalla località turistico-balneare di Secca-grande.

**Prezzo base d'asta ½ indiviso: € 2.400,00 (euro duemilaquattrocento/00).**

Ribera, li 15 dicembre 2018

Il C.T.U.

Ing. Onofrio Tulone

## LOTTO A

**LOTTO A. Immobile urbano a piano terra adibito a magazzino in Ribera, via Catalani n. 6,** composto da un grande vano, locale di sgombero + w.c. con superficie commerciale di mq. 123,00 circa e superficie utile netta interna di mq. 104,00 circa oltre ad una striscia di verde privato della superficie di mq. 42,50 circa.

Iscritto al N.C.E.U. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 21, particella n. 1109/2, cat. C/2, classe 2.

Esso va regolarizzato sotto l'aspetto urbanistico e catastale.

Confini: a nord con proprietà [REDACTED] ad est con terrapieno antistante la via Cimara, a sud con magazzino di proprietà di [REDACTED] ad ovest con via Catalani.

**Prezzo base d'asta: € 31.500,00 (euro trentunomilacinquecento/00).**

Ribera, li 15 dicembre 2018

Il C.T.U.

Ing. Onofrio Tulone



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 25/09/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di RIBERA ( Codice: H269)</b>
	<b>Provincia di AGRIGENTO</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 21 Particella: 1109 Sub.: 2</b>

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	21	1109	2			C/2	2	104 m <sup>2</sup>	Totale: 123 m <sup>2</sup>	Euro 370,61 L. 717.600	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA CATALANI piano: T;
Notifica	-
	Partita 8264 Mod.58 -

INTESTATO		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	DATI ANAGRAFICI		(1) Proprietà
1			
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/01/1986 Voltura in atti dal 05/01/1990 Registrazione: UR (n. 157/1986)			

Unità immobiliari n. 1      Ricevuta n. 24301      Tributi erariali: Euro 1,00

**Visura ordinaria**

Richiedente: **TULONE**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

D. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1979, N. 403

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Ribera*

Via *Respighi*

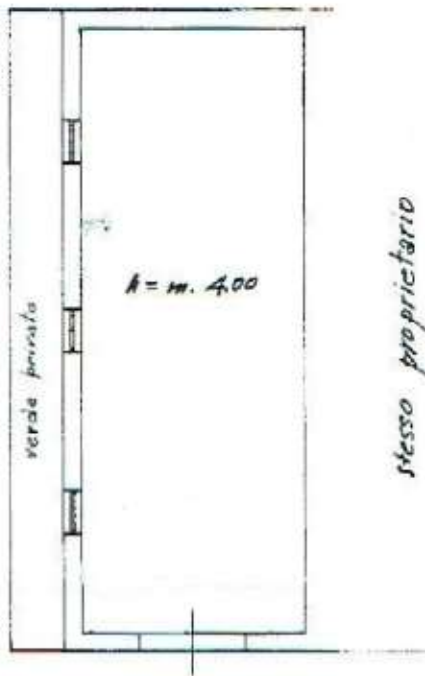
Citta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

*Agrigento*

Via *Cimarosa*

*Bezzapietra Giuseppe*



Via *Catalani*

1030737

## **LOTTO B**

**LOTTO B.** *Appartamento a secondo piano, con ingresso a dx salendo le scale, in Ribera, via O. Respighi n. 2*, composto da ingresso, salone, cucina-pranzo, n. 2 camere da letto, bagno e ripostiglio con superficie coperta lorda di mq. 113,00 circa e superficie totale usufruibile di mq. 104,00.

Iscritto al N.C.E.U. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 21, particella n. 1109/4, cat. A/3, classe 3.

Le posizioni urbanistica e catastale sono regolari.

Confini: a nord con verde privato annesso al magazzino individuato dalla p.lla n. 1109/2, ad est con altro appartamento del de cuius [REDACTED] e vano scala, a sud con via O. Respighi, ad ovest con via Catalani.

**Prezzo base d'asta: € 64.100,00 (euro sessantaquattromilacento/00).**

Ribera, li 15 dicembre 2018

Il C.T.U.

Ing. Onofrio Tulone



## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 10/08/2018

 Direzione Provinciale di Agrigento  
 Ufficio Provinciale - Territorio

**2. Unica 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 Ceas.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo  Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		21	1109	3			A/3	3	6 vani	Totale: 112 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 109 m <sup>2</sup>	Euro 260,29 L. 504,000	VIA RESPIGHI piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		21	1109	4			A/3	3	6 vani	Totale: 101 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 101 m <sup>2</sup>	Euro 260,29 L. 504,000	VIA RESPIGHI piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

**Totale: vani 12    Rendita: Euro 520,58**
**Intestazione degli immobili indicati al n. 2**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/10/1991 in atti dal 19/02/1999 Registrazione: AFFERENTE (n. 465,1/1991)			

**3. Immobili siti nel Comune di RIBERA(Codice H269) - Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						in are ca			Dominicale	Agrario		
1	9	106		-	SEMIN ARBOR	3	17    80		Euro 10,57 L. 20,470	Euro 2,76 L. 5,340	Impianto meccanografico del 21/07/1984	



# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 450)

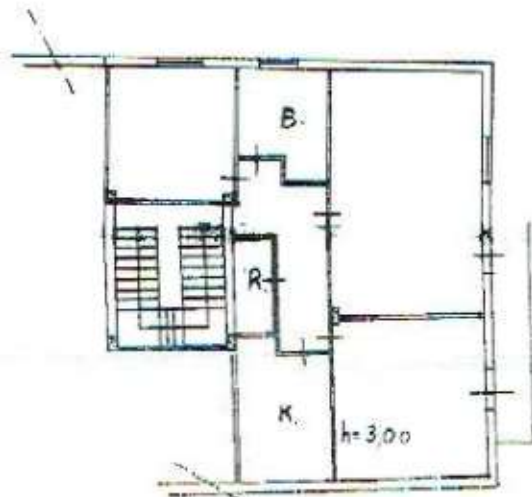
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RIBERA Via RESPIGHI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di AGRIGENTO

PIANO SECONDO

*stanza d'letto*



VIA RESPIGHI

VIA CIMAROSA

1865729



## **LOTTO C**

**LOTTO C. ½ indiviso di are 24.30 di terreno in Ribera, c/da Scirinda.**

Presenta giacitura in leggero pendio e allo stato attuale è in gran parte incolto e in piccola parte attivato ad oliveto con n. 20 piante di olivo non produttive

Iscritto al N.C.T. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 9, particelle n. 101-106-107.

La sua posizione catastale è regolare.

Il terreno ricade in zona "E", verde agricolo del nuovo P.R.G. del Comune di Ribera e dista da Ribera 1,00 Km circa.

Confini: a nord con stradella poderale, ad est con terreno di [REDACTED] a sud con terreno di [REDACTED], ad ovest con terreno di [REDACTED]

**Prezzo base d'asta ½ indiviso: € 1.400,00 (euro millequattrocento/00).**

Ribera, li 15 dicembre 2018

Il C.T.U.

Ing. Onofrio Tulone



## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2018

Data: 14/12/2018 - Ora: 11.06.34

Segue

Visura n.: AG0112178 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	[REDACTED]
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni siti in tutta la provincia di AGRIGENTO</b> [REDACTED]

#### I. Immobili siti nel Comune di RIBERA(Codice H269) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha	are ca		Dominicale	Agrario		
1	9	106		-	SEMIN ARBOR	3	01	80		Euro 1,07	Euro 0,28	VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/07/1984 protocollo n. AG0085444 in atti dal 01/10/2018 RETT. SUPERFICIE(IST.83732/2018) (n. 7466.1/2018)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: rettificata la superficie a seguito di errore commesso in sede d'impianto meccanografico(ist.83732/2018); di immobile: migliore precisazione di superficie

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI IDENTIFICATIVI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/1982 Voltura in atti dal 14/02/1997 Repertorio n.: 10845 Rogante: PELELLA RICCARDO Sede: RIBERA Registrazione: Sede: SCIACCA n.: 286 del 17/01/1983 (n. 749.1/1983)	



## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2018

Data: 14/12/2018 - Ora: 11.06.34

Fine

Visura n.: AG0112178 Pag: 2

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha	ca		Dominicale	Agrario		
1	9	101		-	SEMIN ARBOR 2	21	10		Euro 16,35 L. 31.650	Euro 3,27 L. 6.330	Impianto meccanografico del 21/07/1984	
2	9	107		-	ULIVETO 3	01	40		Euro 0,65 L. 1.260	Euro 0,58 L. 1.120	Impianto meccanografico del 21/07/1984	

Totale: Superficie 22.50 Redditi: Dominicale Euro 17,00 Agrario Euro 3,85

### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà in regime di comunione dei beni
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà in regime di comunione dei beni
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/1982 Volura in atti dal 02/09/1991 Repertorio n.: 10845 Rogante: PELELLA RICCARDO Sede: RIBERA Registrazione: UR Sede: SCIACCA n: 286 del 17/01/1983 (n. 74983)	

Totale Generale: Superficie 24.30 Redditi: Dominicale Euro 18,07 Agrario Euro 4,13

Unità immobiliari n. 3

Ricevuta n. 31513

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: TULONE

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



N=10560

E=41600

Particella: 101

## **LOTTO D**

**LOTTO D. ½ indiviso di are 21.04 di terreno in Ribera, c/da Camemi Superiore.**

Iscritto al N.C.T. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 79, particella n. 565 in testa alla ditta Camemi Mare srl con sede in Ribera.

La sua posizione catastale è irregolare: occorre effettuare la voltura in favore degli attuali proprietari.

Il terreno è ubicato a 9,00 Km circa dal centro abitato di Ribera e a 1,00 Km circa dalla località turistico-balneare di Seccagrande.

Nonostante esso costituisca area edificabile (il terreno ricade in zona "C2" del nuovo P.R.G. del Comune di Ribera), per la sua particolare forma geometrica non si presta a scopo edificatorio.

Confini: a nord con terreno di [redacted] ad est con S.P. n. 33 Ribera-Seccagrande, a sud con terreno di [redacted] ad ovest con stradella di accesso.

**Prezzo base d'asta ½ indiviso: € 2.400,00 (euro duemilaquattrocento/00)**

Ribera, li 15 dicembre 2018

Il C.T.U.

Ing. Onofrio Tulone

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/12/2018

Data: 14/12/2018 - Ora: 11.05.05

Visura n.: AG0112175 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di RIBERA ( Codice: H269)
	Provincia di AGRIGENTO
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 79 Particella: 565

### INTESTATO

I	[REDACTED]	01-495910844*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	------------	---------------	------------------------------

### Situazione dell'Immobile dal 12/10/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduc.		Reddito	
						ha	are ca			Dominicale Euro	Agrario Euro
1	79	565		-	SEMINATIVO 3	21	04		Euro 9,24	Euro 2,17	FRAZIONAMENTO del 25/01/1974 protocollo n. AG0088757 in atti dal 12/10/2018 IST.83733/2018 (n. 5.1/1974)
Notifica				Partita							

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 79 particella 86

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/01/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 25/01/1974 protocollo n. AG0088757 in atti dal 12/10/2018 Registrazione: IST.83733/2018 (n. 5.1/1974)	





N=26500

E=48000

I Particella: 86

Comune: RIBERA

Scala originale: 1:4000

14-Set-2018 17.58.17