

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

nelle es. imm. riunite del Tribunale di Sciacca n. 41/89 e 50/89 R.E. promosse da Di Trapani [REDACTED] e n. 96/89 R.E. promossa dalla C.C.R.V.E. (oggi Banco di Sicilia S.p.A.) [REDACTED]

La relazione è, altresì, relativa alla es. imm. n. 16/92 R.E. promossa dalla Sicilcassa (oggi Banco di Sicilia S.p.A.) [REDACTED]

PREMESSA

In data 25/27 ottobre 1997 il sottoscritto aveva redatto la consulenza tecnica d'ufficio nelle procedure esecutive n. 41/89+50/89 R.E. promosse [REDACTED] n. 96/89 R.E. promossa dalla C.C.R.V.E. (oggi Banco di Sicilia S.p.A.) contro [REDACTED]. In detta consulenza il sottoscritto non aveva proceduto a valutare il bene immobile costituito da terreno e capannone industriale in Ribera, c/da Scirinda che era stato [REDACTED] in data antecedente al pignoramento immobiliare, [REDACTED] con atto di donazione rogato in data 04/03/1989 dal Notaio Marsala, rep. n. 37362 [REDACTED] l'aveva, [REDACTED] con atto di c/v rogato dal Notaio Giudice in data 14/02/1990).

All'epoca della consulenza era in corso una causa civile per la revoca dell'atto di donazione, e del successivo atto di c/v, ma non era ancora intervenuta alcuna sentenza da parte del Tribunale di Sciacca.

In data 04/11 novembre 1998 il sottoscritto aveva redatto la consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva n. 16/92 promossa dalla Sicilcassa (oggi Banco di Sicilia S.p.A.) contro [REDACTED] relativamente al bene acquistato con atto di c/v del 14/02/1990.

All'udienza del 17/09/2004 l'Avv. Cannia ha prodotto copia della sentenza n. 371/02 con la quale il Tribunale di Sciacca ha dichiarato inefficace l'atto di donazione [REDACTED] rep. n. 37362 avente per oggetto un fondo rustico sito in Ribera, c/da Scirinda esteso are 16.00 in catasto al foglio 10, particelle 34/D e 35/D nonché l'atto di compravendita avente lo stesso oggetto intervenuto [REDACTED]

Nel corso dell'udienza [REDACTED], chiesto richiamarsi il CTU per verificare le valutazioni dei beni delle tre procedure riunite.

Il Sig. G.E., preso atto delle richieste, ha conferito al sottoscritto, sotto il vincolo del già prestato giuramento, *l'incarico di riepilogare le già compiute valutazioni dei beni, anche alla luce dell'intervenuta sentenza del tribunale di Sciacca, operando – ove ritenuto opportuno – l'eventuale aggiornamento dei valori di stima già espressi nella relazione peritale in atti.*

RIESAME CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO E SOPRALLUOGHI

Dopo avere effettuato un riesame delle consulenze tecniche redatte in data 25/27 ottobre 1997 e 04/09 novembre 1998, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo in Ribera, via Gulfa n. 6 e c/da Scirinda, al fine di verificare la situazione attuale degli immobili rispetto a quella descritta nelle precedenti consulenze. Dal sopralluogo è emerso che la situazione attuale, degli immobili urbani di via Gulfa e del terreno con capannone di c/da Scirinda, è identica a quella descritta nella citate ctu.

Successivamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ribera il funzionario responsabile dell'ufficio condono edilizio ha confermato al sottoscritto che, per gli immobili facenti parte del fabbricato di via Gulfa le pratiche di condono edilizio non sono ancora state definite e che per gli immobili di c/da Scirinda non è stata presentata alcuna pratica di condono edilizio.

Successivamente il sottoscritto ha effettuato le visure aggiornate presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento al fine di verificare se la situazione catastale, nel frattempo, avesse subito variazioni. Dalle visure allegate si evince che l'intestazione catastale degli immobili di via Gulfa n. 4-6-8 è rimasta inalterata mentre quella dei terreni di c/da Scirinda è stata aggiornata (i manufatti edilizi ivi ricadenti non risultano ancora denunciati all'Agenzia del Territorio).

RISPOSTE AI QUESITI DEL SIG. G.E.

Il pignoramento immobiliare in danno [REDACTED] di cui al procedimenti esecutivi riuniti n. 41/89 + 50/89 +96/89, è caduto sui seguenti immobili:

- 1) Magazzino a piano terra in Ribera, via Gulfa n. 4 (foto n. 1-2) di proprietà [REDACTED]

Esso è composto da n. 1 vano con superficie coperta lorda di mq. 55,00 circa, altezza di m. 2,20 e volume v.p.p. di mc. 121,00 circa: la superficie utile netta interna è di mq. 45,00 circa.

Il pavimento è in battuto cementizio, le pareti sono solo squadrate, il soffitto è grezzo, la porta interna è del tipo tamburato, l'infisso esterno è in lamiera zincata.

Il magazzino è iscritto al N.C.E.U. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 9, particella n. 1208/1, Cat. C/6 cl. 4, mq 45 in testa alla ditta [REDACTED]

LA SUA POSIZIONE CATASTALE E' REGOLARE ma va effettuata la variazione della intestazione catastale in quanto trattasi di immobile costruito su terreno acquistato da Vacante Giuseppa in regime di comunione legale dei beni.

Confini: a nord con vano scala stesso edificio, ad est con immobile [REDACTED] a sud con via Ragusa, ad ovest con via Gulfa.

Il magazzino necessita di lavori di manutenzione ordinaria (pavimento e intonaci).

2) Appartamento al piano rialzato, in Ribera, via Gulfa n. 6 (foto n. 1-2) di proprietà [REDACTED] (coniugi in regime di comunione legale dei beni).

Esso è composto da pranzo-soggiorno, camera, cucinino e w.c. con superficie coperta lorda di mq. 60,00 circa, altezza di m. 3,00 e volume v.p.p. di mc. 180,00 circa: la superficie utile netta interna è di mq. 50,00 circa.

La distribuzione di stanze e servizi è funzionale.

I pavimenti sono in marmo, pareti e soffitti sono intonacati, cucinino e w.c. hanno le pareti piastrellate fino a m. 1,70, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in lamiera zincata con avvolgibili in plastica pesante. L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

Esso è iscritto al N.C.E.U. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 9, particella n. 1208/2, Cat. A/2 cl. 3, vani 2,5 in testa alla [REDACTED]

LA SUA POSIZIONE CATASTALE E' REGOLARE ma va effettuata la variazione della intestazione catastale in quanto trattasi di immobile costruito su terreno acquistato [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

Confini: a nord con vano scala stesso edificio, ad est con immobile [REDACTED]
via Ragusa, ad ovest con via Gulfa.

3) Magazzino a piano terra in Ribera, via Gulfa n. 8 (foto n. 1-2) di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni).

Esso è composto da n. 1 vano e w.c. con superficie coperta lorda di mq. 55,00 circa, altezza di m. 3,40 e volume v.p.p. di mc. 187,00 circa: la superficie utile netta interna è di mq. 45,00 circa. Il pavimento è in battuto cementizio, le pareti e i soffitti sono intonacati al rustico, la porta interna è del tipo tamburato, l'infisso esterno è in ferro zincato.

Il magazzino è iscritto al N.C.E.U. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 9, particella n. 1208/3, Cat. C/6 cl. 4, mq 45 in testa a [REDACTED]

LA SUA POSIZIONE CATASTALE E' REGOLARE ma va effettuata la variazione della intestazione catastale in quanto trattasi di immobile costruito su terreno acquistato [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

Confini: a nord con via Caltanissetta, ad est con immobile [REDACTED] a sud con vano scala stesso edificio, ad ovest con via Gulfa.

Il magazzino necessita di lavori di manutenzione ordinaria (pavimento e intonaci).

4) Appartamento per civile abitazione al primo piano, in Ribera, via Gulfa n. 6 (foto n. 1-2) di [REDACTED]

Esso è composto da ingresso, salone, n. 3 camere da letto, camera da pranzo, cucinino, bagno, w.c. e ripostiglio con superficie coperta lorda di mq. 125,00 circa, altezza di m. 3,20 e volume v.p.p. di mc. 400,00 circa: la superficie utile netta interna è di mq. 105,00 circa oltre a mq. 32,00 di balconi, corrispondenti a mq. 8,00 di superficie ridotta (25% di 32,00 mq). La superficie totale usufruibile (superficie convenzionale) è di mq. 113,00 circa.

La distribuzione di stanze e servizi è funzionale.

I pavimenti sono in ceramica, pareti e soffitti sono intonacati, bagno e cucinino hanno le pareti piastrellate fino a m. 1,70, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in douglass con persiane in douglass. L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento.

Esso è iscritto al N.C.E.U. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 9, particella n. 1208/4, Cat. A/2 cl. 5, vani 7 in testa alla [REDACTED]

LA SUA POSIZIONE CATASTALE E' REGOLARE ma va effettuata la variazione della intestazione catastale in quanto trattasi di immobile costruito su terreno [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

Confini: a nord con via Caltanissetta, ad est con immobili [REDACTED]

5) Appartamento per civile abitazione al secondo piano, in Ribera, via Gulfa n. 6 (foto n. 1-2) di [REDACTED] (coniugi in regime di comunione legale dei beni).

Esso è composto da ingresso, salone, n. 3 camere da letto, camera da pranzo, cucinino, bagno, w.c. e ripostiglio con superficie coperta lorda di mq. 125,00 circa, altezza di m. 3,20 e volume v.p.p. di mc. 400,00 circa: la superficie utile netta interna è di mq. 105,00 circa oltre a mq. 32,00 di balconi, corrispondenti a mq. 8,00 di superficie ridotta (25% di 32,00 mq). La superficie totale usufruibile (superficie convenzionale) è di mq. 113,00 circa.

I pavimenti sono in ceramica, pareti e soffitti sono intonacati, bagno e cucinino hanno le pareti piastrellate fino a m. 1,70, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in douglass con persiane in douglass. L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento.

Esso è iscritto al N.C.E.U. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 9, particella n. 1208/5, Cat. A/2 cl. 5, vani 7 in testa [REDACTED]

LA SUA POSIZIONE CATASTALE E' REGOLARE ma va effettuata la variazione della intestazione catastale in quanto trattasi di immobile costruito su terreno acquistato [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

Confini a nord con via Caltanissetta, ad est con immobili [REDACTED]

[REDACTED] a sud con via Ragusa, ad ovest con via Gulfa.

Gli immobili 1, 2, 3, 4 e 5 fanno parte di un edificio costituito da n. 3 piani fuori terra avente copertura a terrazza praticabile con pavimento in battuto cementizio, scala di accesso ai vari piani pavimentata in marmo, prospetto rifinito con intonaco plastico.

Esso è stato costruito in proprio dai debitori su terreno agli stessi pervenuto (in regime di comunione legale dei beni) per atto di compravendita rogato dal Notaio A. Noli in data 20/09/76 da

L'atto è stato trascritto ad Agrigento il 02/10/76, formalità n.ri 15907/14658.

L'edificio è stato realizzato dai debitori negli anni 1976/78 con struttura portante in conglomerato cementizio armato e solai in struttura mista (travetti in c.c. e laterizi) senza la prescritta autorizzazione e quindi abusivamente. E' stata, pertanto, presentata istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 e della L.R. n. 37/85, con il pagamento della oblazione (istanza n. di prot. 12012 del 11/09/86, pratica n. 417 a

La pratica di condono edilizio è in corso di definizione presso l'U.T.C. del Comune di Ribera. Il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è subordinata alla integrazione dei documenti e al pagamento degli oneri concessori.

ALLO STATO ATTUALE, QUINDI, LA POSIZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI È IRREGOLARE.

Gli immobili sono ubicati in zona semiperiferica del Comune di Ribera: le infrastrutture economico-sociali sono facilmente reperibili.

6) Are 16.00 (1.600 mq.) di terreno in Ribera, c/da (coniugi in regime di comunione legale dei beni).

Esso è iscritto al N.C.T. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 10, particelle n. 199 e 196 in

LA POSIZIONE CATASTALE E' REGOLARE ma, a seguito della sopraccitata sentenza del Tribunale di Sciacca, va effettuata la rettifica della intestazione catastale.

Il terreno è pervenuto ai debitori per atto di compravendita in Notar A. Palermo rogato in data 01/10/85, rep. n. 40904

L'atto è stato registrato a Sciacca il 14/10/85 al n. 2921 e trascritto ad Agrigento il 17/10/85, formalità n.ri 17490/15621.

Il terreno, con giacitura pianeggiante, dista da Ribera 1,000 Km circa. Vi si accede percorrendo la strada statale n. 386 Ribera-Calamonaci sulla quale si affaccia.

Esso è recintato con muri in conci di tufo aventi altezza di 4,00 m. circa e cancello in ferro.

Confini: a nord con strada statale 386, ad est con [REDACTED] a sud con terre-

[REDACTED]
Sulle particelle n.ri 196-199 del foglio di mappa n. 10 del N.C.T. del Comune di Ribera sorgo-
no:

a) un capannone industriale con struttura portante in c.a., pareti in conci di tufo e copertura in capriata ed eternit avente superficie coperta lorda di mq. 568,00 circa, altezza media di m. 5,25 e volume v.p.p. di mc. 2.982,00: la superficie utile netta interna è di mq. 944,00 circa.

Il pavimento è in battuto cementizio, gli infissi sono in ferro.

b) n. 2 canili e un pollaio con struttura portante in muratura tradizionale in conci di tufo e copertura in travi ed eternit avente superficie coperta lorda complessiva di mq. 80,00 circa, altezza media di m. 3,00 e volume v.p.p. di mc. 240,00: la superficie utile netta interna è di mq. 60,00 circa.

I pavimenti sono in battuto cementizio, le pareti in conci di tufo sono grezze, gli infissi esterni sono in ferro.

Il capannone e i manufatti sono stati realizzati senza la prescritta concessione edilizia e quindi abusivamente. I debitori avrebbero dovuto presentare istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 724/94 e successive modifiche ed integrazioni, pagando la relativa oblazione: presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ribera non esiste alcuna pratica di condono edilizio.

LA POSIZIONE URBANISTICA DEL CAPANNONE E DEGLI ALTRI MANUFATTI E' IRREGOLARE.

ANCHE LA LORO POSIZIONE CATASTALE E' IRREGOLARE in quanto non sono stati ancora denunciati all'Agenzia del Territorio di Agrigento.

Gli immobili staggiti necessitano di opere di manutenzione ordinaria (pavimenti e intonaci interni) e straordinaria (prospetti) e soprattutto del rifacimento della copertura previo smantellamento dell'attuale (l'eternit costituisce sostanza tossico-nociva in quanto contenente amianto).

DETERMINAZIONE DEI PREZZI BASE D'ASTA

Il sottoscritto inizierà col determinare, a mezzo del metodo di stima sintetico, il prezzo di mercato dei beni pignorati. Con tale metodo di stima, il prezzo di mercato di un bene viene ottenuto confrontando tale bene con più beni simili venduti nella stessa zona o in zone limitrofe; se il bene da stimare è identico ai beni presi come termine di confronto, il prezzo sarà identico; se il bene da stimare presenta invece delle differenze, il valore sarà opportunamente variato sulla base delle differenze riscontrate. Basta quindi accertare il prezzo di mercato di più beni similari, stilare una scala di valori accertati di detti beni ed inserire il bene da stimare in quella scala: avrò così determinato il prezzo di mercato del bene in esame.

Per la determinazione dei prezzi base d'asta degli immobili urbani di via Gulfa, il sottoscritto ha effettuato le necessarie indagini in Ribera al fine di accertare il prezzo di mercato degli immobili aventi caratteristiche simili ai beni pignorati: ha contattato diversi operatori del settore immobiliare, si è avvalso dei dati forniti da alcuni Studi Notarili ed utilizzato i parametri adottati dall'Agenzia delle Entrate (ex Ufficio del Registro) competente per territorio.

Nella valutazione degli immobili di via Gulfa il sottoscritto ha tenuto conto dei seguenti elementi: ubicazione, superficie coperta lorda, epoca della costruzione, rifiniture interne ed esterne, stato di manutenzione e conservazione, funzionalità di stanze e servizi, etc.

Relativamente agli immobili di c/da Scirinda:

- per il terreno agricolo ha utilizzato il valore di mercato tenendo conto dei seguenti elementi: distanza dal centro abitato, estensione, giacitura, distanza dalle vie di comunicazione.
- per il capannone e gli altri manufatti il valore di mercato è stato preso uguale al loro costo di costruzione.

Ad indagini ultimate il sottoscritto è nelle condizioni di stabilire sia i prezzi unitari che i valori di mercato degli immobili staggiti. Eventuali lavori di manutenzione e/o ristrutturazione, situazioni urbanistiche da sanare, situazioni catastali da regolarizzare saranno tenute in debito conto in fase di determinazione del prezzo base d'asta.

1) Magazzino a piano terra in Ribera, via Gulfa n. 4 con superficie coperta lorda di mq. 55,00 e superficie utile netta interna di mq. 45,00.

Prezzo unitario di mercato: 350,00 €/mq

- Valore di mercato: 55,00 mq x 350,00 €/mq = € 19.250,00

2) Appartamento a piano rialzato in Ribera, via Gulfa n. 6 con superficie coperta lorda di mq. 60,00 circa e superficie utile netta intera di mq. 50,00 circa (vani 2,5).

Prezzo unitario di mercato: 600,00 €/mq

- Valore di mercato: 60,00 mq x 600,00 €/mq = € 36.000,00

3) Magazzino e w.c. a piano terra in Ribera, via Gulfa n. 8 con superficie coperta lorda di mq. 55,00 e superficie utile netta interna di mq. 45,00.

Prezzo unitario di mercato: 500,00 €/mq

- Valore di mercato: 55,00 mq x 500,00 €/mq = € 27.500,00

4) Appartamento a primo piano in Ribera, via Gulfa n. 6 con superficie coperta lorda di mq. 125,00 circa e superficie totale usufruibile di mq. 113,00 circa (vani 7).

Prezzo unitario di mercato: 500,00 €/mq

- Valore di mercato: 125,00 mq x 500,00 €/mq = € 62.500,00

5) Appartamento a secondo piano in Ribera, via Gulfa n. 6 con superficie coperta lorda di mq. 125,00 circa superficie totale usufruibile di mq. 113,00 circa (vani 7).

Prezzo unitario di mercato: 500,00 €/mq

- Valore di mercato: 125,00 mq x 500,00 €/mq = € 62.500,00

6a) Are 16.00 (mq. 1.600) di terreno in Ribera, c/da Scirinda (p.lle n. 196-199 del foglio di mappa n. 10 del N.C.T.).

Prezzo unitario di mercato: 60.000,00 €/Ha (6,00 €/mq)

Valore di mercato: Ha. 00.16.00 x 60.000,00 €/Ha = € 9.600,00

6b) Capannone industriale con struttura portante in c.a., pareti in conci di tufo e copertura precaria in eternit avente superficie coperta lorda di mq. 568,00 circa e volume v.p.p. di mc. 2.982,00.

Costo unitario di costruzione: 40,00 €/mc

Costo di costruzione = valore di mercato: 40,00 €/mc x 2.982,00 mc = € 119.280,00

6c) N. 3 manufatti con struttura portante in muratura tradizionale in conci di tufo e copertura precaria in eternit aventi superficie coperta lorda complessiva di mq. 80,00 circa e volume v.p.p. di mc. 240,00.

Costo unitario di costruzione: 50,00 €/mc

Costo di costruzione = valore di mercato: 50,00 €/mc x 240,00 mc = € 12.000,00

6d) Muro di recinzione in conci di tufo di altezza pari a m. 4,00 circa, per uno sviluppo di m. 200,00 circa e cancello in acciaio.

Costo unitario di costruzione: 15,00 €/mq

Costo di costruzione = valore di mercato: 800,00 mq x 15,00 €/mq = € 12.000,00

6e) Opere esterne (piazzali) in conglomerato cementizio. La superficie complessiva delle opere esterne è di mq. 500 circa.

Costo unitario di costruzione: 15,00 €/mq

Costo di costruzione = valore di mercato: 500,00 mq x 15,00 €/mq = € 7.500,00

6) Il valore di mercato complessivo del terreno, del capannone industriale e degli altri manufatti è quindi: € 9.600,00 + € 119.280,00 + € 12.000,00 + € 12.000,00 + € 7.500,00 = € 160.380,00.

Questi i valori di mercato qualora gli immobili fossero regolari sotto il profilo urbanistico e catastale. Essi, invece, sono stati realizzati senza la prescritta autorizzazione e, quindi, abusivamente: per gli immobili di via Gulfa è stata presentata istanza di condono edilizio e le relative pratiche sono in corso di definizione mentre per quelli di c/da Scirinda non è stata presentata alcuna pratica di condono edilizio.

Prima si stabilire il prezzo base d'asta degli immobili di c/da Scirinda, il sottoscritto procederà ad un esame della normativa urbanistica. Infatti, detti immobili, abusivi, non potevano essere ammessi a sanatoria in quanto costruiti in data successiva al 31/12/1993, termine fissato dalla Legislazione all'epoca vigente (Legge n. 724/94).

Successivamente la normativa urbanistica ha subito una evoluzione significativa con la emanazione del D.P.R. n. 380/2001 e, di recente, della Legge n. 326/2003.

In particolare la Legge n. 326/2003, che consente di sanare gli abusi edilizi commessi entro il 31/03/2003, offrirebbe la possibilità di regolarizzare la posizione urbanistica del fabbricato di c/da Scirinda: la domanda di condono edilizio non può più essere presentata in quanto il termine di presentazione è stato fissato per il 10 dicembre 2004.

Fallita la possibilità di poter usufruire della Legge n. 326/03, dopo il 10/12/2004, l'aggiudicatario dell'asta pubblica potrà avvalersi del D.P.R. n. 380/2001.

Il comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 prevede che "le nullità degli atti tra vivi, di cui al presente articolo, non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria".

La possibilità di ottenere il permesso di costruire in sanatoria è, però, offerto agli immobili conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Nel caso specifico è esclusa la possibilità di avvalersi del suddetto D.P.R. in quanto il fabbricato è difforme alle norme urbanistiche (il comma 5 prende in esame solo gli immobili che si trovano nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria mentre nulla dice circa gli immobili che non sono in tali condizioni).

Alla luce di quanto sopra, è esclusa la possibilità di poter usufruire del D.P.R. n. 380/2001.

Il sottoscritto prende, adesso, in considerazione la possibilità di procedere all'abbattimento delle opere abusive.

Per la determinazione del costo saranno utilizzati i prezzi unitari del nuovo prezziario generale per le opere pubbliche nella Regione Siciliana (DECRETO PRESIDENZIALE 03 aprile 2002 pubblicato nel S.O. n. 15 della G.U.R.S. parte I n. 24 del 24.05.2002).

A) 1.3.2- Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti superiore al 50% dell'intera superficie laterale, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri:

-trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del

comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo per distanze non superiori a 5 Km., o su aree da procurarsi a cura e spese dell'impresa per qualsiasi distanza, puntellature, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie, lamie-re, ripari, adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e dei passanti, segnalazioni diurne e notturne, opere di recinzione provvisoria compreso, inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private. (La misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici esterne dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione) escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte.

- per ogni metro cubo vuoto per pieno (€ 5,68)

$3.212,00 \text{ mc.} \times 5,68 \text{ €/mc} = \text{€ } 18.244,16$

B) 1.3.4- Trasporto, di materie provenienti dalle demolizioni, a rifiuto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo per distanze superiori a 5 Km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte.

(Il sito del cantiere dista 39,00 Km dalla discarica per inerti ubicata nel Comune di Lucca Sicula per cui resta da conteggiare il trasporto per $39 - 5 = 34$ Km).

- per ogni metro cubo vuoto per pieno e per ogni Km. (€ 0,22)

$3.212,00 \text{ mc} \times 34,00 \text{ Km} \times 0,22 \text{ €/mcKm} = \text{€ } 24.025,76$

C) NP1- Onere di accesso alla discarica inerti del materiale proveniente dalla demolizione compreso il tributo regionale ai sensi della Legge 549/95.

- per ogni chilogrammo (€ 0,00258)

$3.212,00 \text{ mc} \times 1.600,00 \text{ Kg/mc} \times 0,00258 \text{ €/Kg} = \text{€ } 13.259,14$

Il costo complessivo, I.V.A. compresa, per la demolizione dell'opera abusiva, il trasporto a rifiuto in pubblica discarica e l'onere di accesso alla medesima, ammonta a complessivi (l'I.V.A. è del 20% per le voci A e B e del 10% per la voce C): € (18.244,16+24.025,76)x1,20 + € 13.259,14x1,10 = € 65.308,95.

L'abbattimento dell'opera abusiva ha un costo di gran lunga superiore al valore di mercato del terreno (€ 9.600,00).

Alla luce delle superiori analisi e tenuto conto che i manufatti edilizi, ancorché abusivi, **costituiscono pur sempre un patrimonio edilizio notevole** e l'aggiudicatario dell'asta pubblica può intraprendere la soluzione che meglio si confà alle proprie esigenze, il sottoscritto, al fine di determinare il prezzo base d'asta degli immobili di c/da Scirinda, adotta quale valore di mercato il valore medio tra quello del solo terreno (qualora si voglia intraprendere la soluzione della demolizione del fabbricato) e quello dell'insieme terreno + fabbricato (qualora il fabbricato lo si voglia mantenere): $\frac{1}{2} \times (\text{€ } 9.600,00 + \text{€ } 160.380,00) = \text{€ } 84.990,00$.

Per la determinazione del prezzo base d'asta, il valore ottenuto viene ridotto del 50% onde tener conto delle particolari condizioni del fabbricato, che gli immobili necessitano di lavori di manutenzione ordinaria (pavimenti e intonaci interni) e straordinaria (prospetti) e soprattutto del rifacimento della copertura previo smantellamento dell'attuale. Al fine di offrire un giusto margine all'espletamento dell'asta pubblica il prezzo base d'asta del bene n. 6 sarà, pertanto, il seguente:

- $0,50 \times \text{€ } 84.990,00 = \text{€ } 42.495,00$ e in c.t. € 42.500,00

Per la determinazione dei prezzi base d'asta degli immobili in Ribera, via Gulfa n. 4-6-8, i valori precedentemente determinati vengono ridotti percentualmente tenendo conto della loro entità e della condizioni oggettive degli immobili: lavori di manutenzione da effettuare e oneri concessori da pagare per ottenere il rilascio della concessione in sanatoria. Al fine, quindi, di offrire un giusto margine all'espletamento dell'asta pubblica saranno adottati i seguenti prezzi base d'asta:

- $0,80 \times \text{€ } 19.250,00 = \text{€ } 15.400,00$ per il magazzino a piano terra in Ribera, via Gulfa n. 4;

- $0,85 \times \text{€ } 36.000,00 = \text{€ } 30.600,00$ per l'appartamento a piano rialzato in Ribera, via Gulfa n. 6;

- 0,85 x € 27.500,00 = € 23.375,00 e in c.t. € 23.400 per il magazzino con w.c. a piano terra in Ribera, via Gulfa n. 8;

- 0,90 x € 62.500,00 = € 56.250,00 per l'appartamento a primo piano in Ribera, via Gulfa n. 6;

- 0,90 x € 62.500,00 = € 56.250,00 per l'appartamento a secondo piano in Ribera, via Gulfa n. 6;

RIEPILOGO DEI BENI IMMOBILI STAGGITI CON FORMAZIONE DEI LOTTI.

LOTTO N. 1. Magazzino a piano terra in Ribera, via Gulfa n. 4 (foto n. 1-2) di proprietà [REDACTED]

Esso è composto da n. 1 vano con superficie coperta lorda di mq. 55,00 circa e altezza di m. 2,20: la superficie utile netta interna è di mq. 45,00 circa.

Il magazzino è iscritto al N.C.E.U. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 9, particella n. 1208/1, Ca. C/6 cl. 4, 5 mq, in testa [REDACTED]

LA POSIZIONE CATASTALE E' REGOLARE ma va effettuata la variazione della intestazione catastale in quanto trattasi di immobile costruito su terreno acquistato [REDACTED]

LA POSIZIONE URBANISTICA È IRREGOLARE in quanto è stato costruito abusivamente (la pratica di condono edilizio è in corso di definizione presso l'U.T.C. del Comune di Ribera).

Confini: a nord con vano scala stesso edificio, ad est con immobile [REDACTED] via Ragusa, ad ovest con via Gulfa.

Prezzo base d'asta: € 15.400,00 (euro quindicimilaquattrocento/00).

LOTTO N. 2. Appartamento al piano rialzato, in Ribera, via Gulfa n. 6 (foto n. 1-2) [REDACTED]

Esso è composto da pranzo-soggiorno, camera, cucinino e w.c. con superficie coperta lorda di mq. 60,00 circa: la superficie utile netta interna è di mq. 50,00 circa.

Esso è iscritto al N.C.E.U. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 9, particella n. 1208/2, Cat. A/2 cl. 5, 2,5 vani, in testa alla [REDACTED]

LA SUA POSIZIONE CATASTALE E' REGOLARE ma va effettuata la variazione della intestazione catastale in quanto trattasi di immobile costruito su terreno acquistato [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

LA POSIZIONE URBANISTICA È IRREGOLARE in quanto è stato costruito abusivamente (la pratica di condono edilizio è in corso di definizione presso l'U.T.C. del Comune di Ribera).

Confini: a nord con vano scala stesso edificio, ad est con immobile [REDACTED] [REDACTED]

Prezzo base d'asta: € 30.600,00 (euro trentamilaseicento/00)

LOTTO N. 3. Magazzino a piano terra in Ribera, via Gulfa n. 8 (foto n. 1-2) [REDACTED] [REDACTED]

Esso è composto da n. 1 vano e w.c. con superficie coperta lorda di mq. 55,00 circa e altezza di m. 3,40: la superficie utile netta interna è di mq. 45,00 circa.

Il magazzino è iscritto al N.C.E.U. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 9, particella n. 1208/3, Cat. C/6 cl. 4, 45 mq, [REDACTED] [REDACTED]

LA SUA POSIZIONE CATASTALE E' REGOLARE ma va effettuata la variazione della intestazione catastale in quanto trattasi di immobile costruito su terreno [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

LA POSIZIONE URBANISTICA È IRREGOLARE in quanto è stato costruito abusivamente (la pratica di condono edilizio è in corso di definizione presso l'U.T.C. del Comune di Ribera).

Confini: a nord con via Caltanissetta, ad est con immobile [REDACTED] [REDACTED]

Prezzo base d'asta: € 23.400,00 (euro ventitremilaquattrocento/00).

LOTTO N. 4. Appartamento al primo piano, in Ribera, via Gulfa n. 6 (foto n. 1-2) [REDACTED] [REDACTED]

Esso è composto da ingresso, salone, n. 3 camere da letto, camera da pranzo, cucinino, bagno, w.c. e ripostiglio con superficie coperta lorda di mq. 125,00 circa e superficie totale usufruibile (superficie convenzionale) di mq. 113,00 circa.

L'appartamento è iscritto al N.C.E.U. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 9, particella n. 1208/4, Cat. A/2 cl. 5, 7 vani, [REDACTED]

LA SUA POSIZIONE CATASTALE E' REGOLARE ma va effettuata la variazione della intestazione catastale in quanto trattasi di immobile costruito su terreno acquistato [REDACTED]

LA POSIZIONE URBANISTICA È IRREGOLARE in quanto è stato costruito abusivamente (la pratica di condono edilizio è in corso di definizione presso l'U.T.C. del Comune di Ribera).

Confini: a nord con via Caltanissetta, ad est con immobili [REDACTED]

Prezzo base d'asta: € 56.250,00 (euro cinquantaseimiladuecentocinquanta/00).

LOTTO N. 5. Appartamento al secondo piano, in Ribera, via Gulfa n. 6 (foto n. 1-2) di proprietà [REDACTED]

Esso è composto da ingresso, salone, n. 3 camere da letto, camera da pranzo, cucinino, bagno, w.c. e ripostiglio con superficie coperta lorda di mq. 125,00 circa e superficie totale usufruibile (superficie convenzionale) di mq. 113,00 circa.

L'appartamento è iscritto al N.C.E.U. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 9, particella n. 1208/5, Cat. A/2 cl. 5, 7 vani, in testa alla [REDACTED]

LA SUA POSIZIONE CATASTALE E' REGOLARE ma va effettuata la variazione della intestazione catastale in quanto trattasi di immobile costruito su terreno acquistato [REDACTED]

LA POSIZIONE URBANISTICA È IRREGOLARE in quanto è stato costruito abusivamente (la pratica di condono edilizio è in corso di definizione presso l'U.T.C. del Comune di Ribera).

Confini a nord con via Caltanissetta, ad est con immobili [REDACTED]

Prezzo base d'asta: € 56.250,00 (euro cinquantaseimiladuecentocinquanta/00).

LOTTO N. 6. Are 16.00 (1.600 mq.) di terreno in Ribera, c/da [REDACTED]
[REDACTED]

Esso è iscritto al N.C.T. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 10, particelle n. 199 e 196 in
[REDACTED]

LA POSIZIONE CATASTALE E' REGOLARE ma va effettuata la rettifica della intestazione catastale.

Confini: a nord con strada statale 386, ad est con [REDACTED]
[REDACTED]

Sulle particelle n.ri 196-199 del foglio di mappa n. 10 del N.C.T. del Comune di Ribera sorgono:

a) un capannone industriale con struttura portante in c.a., pareti in conci di tufo e copertura in capriata ed eternit avente superficie coperta lorda di mq. 568,00 circa, altezza media di m. 5,25 e superficie utile netta interna di mq. 944,00 circa.

b) n. 2 canili e un pollaio con struttura portante in muratura tradizionale in conci di tufo e copertura in travi ed eternit avente superficie coperta lorda complessiva di mq. 80,00 circa, altezza media di m. 3,00 e superficie utile netta interna di mq. 60,00 circa.

LA POSIZIONE URBANISTICA DEL CAPANNONE E DEGLI ALTRI MANUFATTI E' IRREGOLARE in quanto essi sono stati costruiti abusivamente e presso l'U.T.C. del Comune di Ribera non esiste alcuna pratica di condono edilizio.

ANCHE LA LORO POSIZIONE CATASTALE E' IRREGOLARE in quanto non sono stati ancora denunciati all'Agenzia del Territorio di Agrigento.

Prezzo base d'asta: € 42.500,00 (euro quarantaduemilacinquecento/00).

Ribera, li 11 dicembre 2004

Il C.T.U.

Ing. Onofrio Tulone