

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

nelle es. imm. riunite del Tribunale di Sciacca n. 41/89 e 50/89 R.E. promosse da [REDACTED] e n. 96/89 R.E. promossa dalla C.C.R.V.E. (poi Banco di Sicilia S.p.A.) contro [REDACTED] e nella es. imm. n. 16/92 R.E. promossa dalla Sicilcassa (poi Banco di Sicilia S.p.A.) contro [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.G.Es. promosse da [REDACTED]

[REDACTED] e n. 96/89 R.G.Es. promossa dalla C.C.R.V.E. (poi Banco di Sicilia S.p.A.) [REDACTED]

[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 alienato [REDACTED] in data antecedente al pignoramento immobiliare, a [REDACTED]

[REDACTED] con atto di donazione rogato in data 04/03/1989 dal Notaio Marsala, rep. n. 37362 [REDACTED]

[REDACTED] l'aveva, poi, alienato a [REDACTED] con atto di c/v rogato dal Notaio Giudice in data 14/02/1990).

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

In data 11 dicembre 2004 il sottoscritto aveva redatto una ulteriore consulenza procedendo al riepilogo di tutti i beni presenti nelle due precedenti consulenze.

Con provvedimento del 26 settembre 2013 il Sig. G.E. ha dichiarato estinte le procedure n. 41/89 e 50/89 nei [REDACTED] e disposto la prosecuzione delle esecuzioni immobiliari n. 96/89 [REDACTED] e 16/92 nei [REDACTED]

A seguito di istanza depositata il data 09.08.2019 dal Dott. Pino Raia n.q. di Professionista delegato alla vendita e custode, il Sig. G.E., alla luce di quanto relazionato dal suddetto delegato, ha disposto il richiamo del sottoscritto CTU e all'udienza del 07.10.2019 gli ha conferito l'incarico di "valutare ed eventualmente detrarre i costi di sanatoria del bene pignorato". Il bene in que-



stione è rappresentato dal lotto n. 6 (capannone e relative pertinenze in Ribera, c.da Scirinda, part. n. 434 del foglio di mappa n. 10).

SOPRALLUOGO E ACCESSI ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI AGRIGENTO E ALL'U.T.C. DI RIBERA

Ricevuto l'incarico il sottoscritto, accompagnato dal [REDACTED] ha effettuato un sopralluogo in Ribera, c/da Scirinda, ove sono ubicati i beni facenti parte del lotto in questione, verificando che la situazione degli immobili, capannone e relative pertinenze, è rimasta inalterata rispetto a quella descritta nelle precedenti consulenze (foto n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9).

Presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento il sottoscritto ha richiesto la visura aggiornata che è allegata alla presente ctu.

Successivamente, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ribera, con il funzionario dell'ufficio condono edilizio, è stata affrontata la problematica della eventuale, futura, pratica di condono edilizio che l'aggiudicatario dell'asta pubblica dovrà presentare ai sensi dell'art. 46, 5^a comma, D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 al fine di regolarizzare urbanisticamente gli immobili in questione.

Al fine di determinare i costi complessivi di sanatoria, con il funzionario responsabile dell'ufficio sanatoria, è stata effettuata una simulazione a mezzo di immobile simile (per la determinazione dei costi effettivi si rinvia alla presentazione della pratica di condono). Relativamente all'ammontare dell'oblazione si fa riferimento alla tabella allegata alla Legge n. 724/1994 mentre per il costo di costruzione è stato utilizzato il software in dotazione all'UTC che ha fornito un valore di € 8.700,00 che cautelativamente viene arrotondato a € 10.000,00.

I costi di sanatoria, con riferimento alla Legge n. 724/1994, sono quelli di seguito riportati:

- Oblazione:	631,00 mq x 55,77 €/mq = € 35.190,87
- Costo costruzione (da software)	€ 10.000,00
- Spese tecniche (IVA compresa)	€ <u>5.000,00</u>
Sommano	€ 50.190,87

Ma oltre alla problematica condono edilizio, gli immobili costituenti il lotto n. 6 presentano altre criticità. Essi, infatti, necessitano di interventi di manutenzione ordinaria (pavimenti e into-



naci interni) e straordinaria (prospetti, rifacimento w.c., sostituzione infissi) e soprattutto del rifacimento della copertura previo smantellamento di quella attuale costituita da lastre di eternit (l'amianto contenuto nelle lastre di eternit è nocivo per la salute umana). La esecuzione delle opere relative alle ultime due voci è assolutamente indispensabile al fine di consentire all'aggiudicatario dell'asta pubblica di intraprendere una qualsiasi attività industriale/artigianale e pertanto, anche per esse, si procede alla determinazione dei costi. I prezzi unitari utilizzati sono IVA compresa.

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

$$631,00 \text{ mq} \times 20,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 12.620,00 \text{ IVA compresa}$$

b) Fornitura e collocazione di pannelli con supporti metallici coibentati con schiuma poliuretanica compreso l'approntamento di ponteggio ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro completo a regola d'arte.

$$631,00 \text{ mq} \times 45,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 28.395,00 \text{ IVA compresa}$$

Le spese per la sanatoria edilizia e gli interventi in copertura ammontano complessivamente ad
 $\text{€ } 50.190,87 + \text{€ } 12.620,00 + \text{€ } 28.395,00 = \text{€ } 91.205,87$

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Il sottoscritto passa adesso alla determinazione del valore di mercato degli immobili di c/da Scirinda:

- per il terreno agricolo il valore di mercato tiene 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.

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

Prezzo unitario di mercato: 100.000,00 €/Ha (10,00 €/mq)

Valore di mercato: Ha. 00.16.00 x 100.000,00 €/Ha = € 16.000,00

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. 600,00 circa e volume v.p.p. di mc.



3.420,00.

Costo unitario di costruzione: 25,00 €/mc

Costo di costruzione = valore di mercato: $3.420,00 \text{ mc} \times 25,00 \text{ €/mc} = \text{€ } 85.500,00$

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. 31,00 circa e volume v.p.p. di mc. 86,80.

Costo unitario di costruzione: 100,00 €/mc

Costo di costruzione = valore di mercato: $100,00 \text{ €/mc} \times 86,80 \text{ mc} = \text{€ } 8.680,00$

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

Costo unitario di costruzione: 15,00 €/mq

Costo di costruzione = valore di mercato: $800,00 \text{ mq} \times 15,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 12.000,00$

6e) Opere esterne (piazzale) in conglomerato cementizio. La superficie complessiva delle opere esterne è di mq. 700 circa.

Costo unitario di costruzione: 15,00 €/mq

Costo di costruzione = valore di mercato: $700,00 \text{ mq} \times 15,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 10.500,00$

Il valore di mercato complessivo del terreno, del capannone industriale e degli altri manufatti è quindi: $\text{€ } 16.000,00 + \text{€ } 85.500,00 + \text{€ } 8.680,00 + \text{€ } 12.000,00 + \text{€ } 10.500,00 = \text{€ } 132.680,00$.

Al valore testè determinato vengono detratte le spese per la sanatoria edilizia e per il rifacimento della copertura previo smantellamento di quella attuale.

$\text{€ } 132.680,00 - \text{€ } 91.205,87 = \text{€ } 41.474,13$

Per la determinazione del prezzo base d'asta il valore precedentemente determinato viene ridotto percentualmente al fine di tenere conto dei lavori di manutenzione da effettuare e per offrire un giusto margine all'espletamento dell'asta pubblica:

$- 0,80 \times \text{€ } 41.474,13 = \text{€ } 33.179,30$ e in c.t. $\text{€ } 33.200,00$



SCHEDA RIEPILOGATIVA

LOTTO N. 6. Capannone industriale + ufficio + w.c. + pollaio ricadenti su are 16.00 di terreno in Ribera, c/da Scirinda.

Descrizione a) 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. 600,00 circa, altezza media di m. 5,70, superficie utile netta interna di mq. 568,00 circa, volume v.p.p. di mc. 3.420,00 circa.

b) locale adibito ad ufficio + w.c. + pollaio con struttura portante in muratura tradizionale in conci di tufo e copertura in travi ed eternit avente superficie coperta lorda complessiva di mq. 31,00 circa, altezza media di m. 2,80 e superficie utile netta interna di mq. 26,00 circa, volume v.p.p. di mc. 86,80 circa.

I manufatti edilizi godono di mq. 700,00 circa di pertinenza (piazzale).

Dati catastali. Iscritto al catasto fabbricati del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 10, particella n. 434, cat. C02, cl. 2, contrada Scirinda snc p.t..

Posizione urbanistica. La posizione urbanistica del capannone e degli altri manufatti è 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. La posizione urbanistica va regolarizzata dall'aggiudicatario dell'asta pubblica ai sensi dell'art. 46, 5^ comma, D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 che così recita: "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 dalla autorità giudiziaria".

Confini: a nord con strada statale 386, ad est con terreno [REDACTED] a sud con terreno di [REDACTED] ad ovest con terreno [REDACTED]

Prezzo base d'asta: € 33.200,00 (euro trentatremiladuecento/00).



SCHEMA SINTETICA PER L'AVVISO DI VENDITA

LOTTO N. 6. Capannone industriale + ufficio + w.c. + pollaio ricadenti su are 16.00 di terreno in Ribera, c/da Scirinda.

Descrizione a) 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. 600,00 circa.

b) locale adibito ad ufficio + w.c. + pollaio con struttura portante in muratura tradizionale in conci di tufo e copertura in travi ed eternit avente superficie coperta lorda complessiva di mq. 31,00 circa.

I manufatti edilizi godono di mq. 700,00 circa di pertinenza (piazzale).

Dati catastali. Iscritto al catasto fabbricati del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 10, particella n. 434, cat. C02, cl. 2, contrada Scirinda snc p.t..

Posizione urbanistica. La posizione urbanistica del capannone e degli altri manufatti è 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. La posizione urbanistica va regolarizzata dall'aggiudicatario dell'asta pubblica ai sensi dell'art. 46, 5^ comma, D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 che così recita: "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 dalla autorità giudiziaria".

Prezzo base d'asta: € 33.200,00 (euro trentatremiladuecento/00).

Ribera, lì 10 dicembre 2019

Il C.T.U.

Ing. Onofrio Tulone





Foto n. 1. Capannone industriale in Ribera, c/da Scirinda (part. n. 434, foglio di mappa n. 10) con antistante piazzale.



Foto n. 2. Interno del capannone industriale in Ribera, c/da Scirinda (part. n. 434, foglio di mappa n. 10).





Foto n. 3. Particolare copertura in lastre di eternit del capannone industriale in Ribera, c/da Scirinda (part. n. 434, foglio di mappa n. 10).



Foto n. 4. Esterni del locale ufficio adiacente al capannone industriale in Ribera, c/da Scirinda (part. n. 434, foglio di mappa n. 10).





Foto n. 5. Esterni del w.c. e ingresso capannone industriale in Ribera, c/da Scirinda (part. n. 434, foglio di mappa n. 10).



Foto n. 6. Interno locale ufficio adiacente al capannone industriale in Ribera, c/da Scirinda (part. n. 434, foglio di mappa n. 10).





Foto n. 7. Interno w.c. adiacente al capannone industriale in Ribera, c/da Scirinda (part. n. 434, foglio di mappa n. 10).



Foto n. 8. Interno w.c. adiacente al capannone industriale in Ribera, c/da Scirinda (part. n. 434, foglio di mappa n. 10).





Foto n. 9. Piazzale antistante al capannone industriale in Ribera, c/da Scirinda (part. n. 434, foglio di mappa n. 10). Sullo sfondo, a destra, accanto al portone di ingresso, il locale pollaio.



Visura storica per immobile

Data: 20/11/2019 - Ora: 08.58.05 Segue
Visura n.: AG0086657 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/11/2019

Dati della richiesta	Comune di RIBERA (Codice: H269)	
	Provincia di AGRIGENTO	
	Foglio: 10 Particella: 434	
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato	

TESTATO

1	[REDACTED]		BRBVM71D26D4231*	(1) Proprietà per 1000/1000
---	------------	--	------------------	-----------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		10	434				C/2	2	600 m²	Totale: 704 m²	Euro 2.138,13	Variazione del 09/11/2015 - Iscrizione in visura dei dati di superficie.
diritto	CONTRADA SCRINDA SNC piano: T;											
notazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

ppati Terreni Correlati
Indice Comune H269 - Sezione - Foglio 10 - Particella 434

Variazione dell'unità immobiliare dal 17/05/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		10	434				C/2	2	600 m ²		Euro 2.138,13	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/05/2007 protocollo n. AG0231064 in atti dal 17/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6101.1/2007)
CONTRADA SCRINDA SNC piano: T;												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												
Mirizzo												
notazioni												

Visura storica per immobile

Data: 20/11/2019 - Ora: 08.58.05 Fine

Visura n.: AG0086657 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/11/2019

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/01/2007

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
		Urbana	10	434		Cens.	Zona	C/2	2	600 m²	Catastale	Euro 2.138,13
1												COSTITUZIONE del 04/01/2007 protocollo n. AG0001041 in atti dal 04/01/2007 COSTITUZIONE (n. 15.1/2007)
Indirizzo		, CONTRADA SCRINDA SNC piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										



DIRITTI E ONERI REALI
(1) Proprietà per 1000/1000

COSTITUZIONE del 04/01/2007 protocollo n. AG0001041 in atti dal 04/01/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 15.1/2007)

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 21861

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: TULONE ONOFRIO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Agrigento

Dichiarazione protocollo n. *1041* del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ribera
Contrada Scirinda

4 GEN. 2007

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 434

Subalterno:

Compilata da:
Tulone Onofrio

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Agrigento

N. 391

Scheda n. 1

Scala 1:500

Strada Provinciale Ribera



Part. 198

PIANTA PIANO TERRA

IL TECNICO

Part. 195

Part. 40

