

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

SEZIONE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

IRFIS FINSICILIA

contro

Soggetto A e Soggetto B

N. 40/1999 R.G.ES.

G.E.: DOTT.SSA VALENTINA DEL RIO

SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO

CUSTODE GIUDIZIARIO E DELEGATO ALLA VENDITA

AVV. ROSA GERARDI

TECNICO INCARICATO: DOTT. ARCH. FRANCESCO FIORINO
ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DELLA
PROVINCIA DI AGRIGENTO AL N°1356

VIA CELLINI N.10 – 92016 RIBERA (AG)
TEL/FAX: +39 0925 62172 – CELL: +39 328 677 6968
E-MAIL: architettofiorino@archiworldpec.it

LOTTO UNICO

E' formato dalla piena proprietà dal locale oggetto della concessione edilizia 56 del 1990 destinato "al servizio della ristorazione" ed utilizzato dagli esecutari come ristorante, dell'annessa cucina al piano scantinato e dal lastrico solare sovrastante e una porzione di strada sterrata di penetrazione a lotti interclusi

Catastalmente è individuato dai sub 4 e 5 e dai beni comuni non censibili sub 2 e sub 1 della particella 389 e dalla particella 390, in zona omogenea "E1" verde agricolo.

Ubicazione	Foglio	P.lla	sub	Zona Censuaria	Categoria	Rendita
Sciacca, Via Basilicata Piano T – 1SS	138	389	4	1	D/8	€ 4.669,76
Sciacca, Via Basilicata Piano I	138	389	5	1	F/5	-----
Sciacca, Via Basilicata Piano T	138	389	3	1	F/4	

Foglio	P.lla	Qualità Classe	Superficie m ² ha are ca	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
138	390	Seminativo 5	02 45	€ 0,38	0,10

Immobile destinato ad **attività artigianale** che si sviluppa su due livelli il primo livello è parzialmente interrato e quello più alto è rialzato rispetto al piano di campagna di circa 1,5 mt e vi si accede attraverso una scalinata. La superficie è di circa 373 mq a livello.

Al livello più alto si trovano la sala di ristorazione, comprensiva di cucina e servizi igienici e al livello inferiore, le cucine con annessa dispensa e le aree che saranno oggetto di messa in pristino attualmente utilizzate come magazzino, abitazione e locale pizzeria

Il fabbricato è urbanisticamente difforme e, dopo la vendita, dovrà essere presentata una pratica edile per ottenere il condono edilizio, previo il pagamento delle oblazioni e la rimessa in pristino di ciò che non può essere oggetto di sanatoria, il sub 3, attualmente occupato al piano terra da una abitazione, un magazzino e un locale una volta adibito a pizzeria

Attualmente i subalterni catastali sono annotati e correttamente identificati nell'elaborato planimetrico, vanno però corretti gli identificativi dei BCNC che non hanno intestazione propria, inoltre va cambiata la destinazione d'uso catastale da commerciale ad artigianale

All'unità immobiliare si accede direttamente dalla Via Basilicata senza cancelli o interdizioni.

L'immobile risulta occupato dagli esecutari.

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetico

L'importo a base d'asta è stato decurtato delle somme necessarie al pagamento delle oblazioni della sanatoria e del costo della messa in pristino.

IMPORTO A BASE D'ASTA: € 243.475,02

(duecentoquarantatremilaquattrocentosettantacinque,02 Euro)



Handwritten signature and official stamp of the Italian Architects' Order (Ordine degli Architetti). The stamp is circular and contains the text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI ITALIANI", "N. 1358", "Sezione A.", "Architettura", and "Aa".

5° Settore Urbanistica

Protocollo Generale

n° 25467

Del 02-05-2024



COMUNE DI SCIACCA
(Libero Consorzio Comunale di Agrigento)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art.30 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001, ex Art. 18 L.n. 47/85)

5° Settore - Pianificazione, Gestione e Controllo del Territorio, Urbanistica, Attività Produttive, Mercati

IL DIRIGENTE

- Vista l'istanza prot. n. 21865, del 17/04/2024, a firma dell'Arch. Francesco Fiorino, presentata n.g. di "C.T.U. Procedimento n. 40/1999 R.G.E. Tribunale di Sciacca", mediante la quale chiede, la destinazione urbanistica, per uso "C.T.U. Tribunale", del terreno sito nel territorio di Sciacca, contrada "Stancapadrone", identificato in catasto, al foglio di mappa n. 138, particella n. 390;
- Visti gli strumenti urbanistici vigenti ed adottati e la normativa regolamentare ad essi relativa;
- Visti gli atti d'Ufficio;
- Preso atto che ai sensi dell'art. 40, comma 2, DPR 445/2000, come modificato dall'art. 15 della Legge 183/2011, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi;
- visto il versamento per Diritti di Segreteria Servizi Settore Urbanistico, con bolletta n. 11/2024, bollettario n. 06/2024, dell'importo di € 30,00;

CERTIFICA

Che il terreno sito nel territorio di Sciacca, contrada "Stancapadrone", identificato in catasto, al foglio di mappa n. 138, particella n. 390, secondo le previsioni del P.R.G. del Comune di Sciacca approvato giusto D.D.G. n. 141, del 30/10/2020, dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente - Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, ricade per la maggiore estensione in Zona «E1» e per la restante piccola porzione in "Viabilità di piano".

Le Zone «E1» Aree agricole, sono regolamentate dall'articolo n. 52, delle Norme Tecniche di Attuazione Annesse al P.R.G., esse comprendono le aree destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio con possibilità d'integrazione con attività agrituristiche. Sono ammessi, esclusivamente, edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni. Sono altresì consentiti incrementi edilizi con destinazione agriturbistica per l'integrazione ed il potenziamento delle stesse economie agricole. Sono quindi possibili:



1. costruzioni rurali ad uso abitazione anche con finalità agrituristica;
2. annessi agricoli destinati a stalle, fienili, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole, magazzini e depositi di mangimi, concimi e prodotti agricoli;
3. impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali (Art. 22 della L.R. n. 71/78). In questa categoria rientrano gli allevamenti senza terra, i magazzini per lo stoccaggio e la vendita dei prodotti agricoli e zootecnici, i centri aziendali. Sono compresi inoltre gli oleifici, i caseifici, le cantine e i relativi impianti di servizio;
4. riuso di edifici esistenti per lo sviluppo di attività agro-turistiche con possibilità di ampliamenti necessari alla nuova attività, ai sensi dell'art. 23 della LR 71/78 così come definito nel successivo terzo comma del presente articolo;
5. infrastrutture tecniche e di difesa del suolo (strade poderali, escavazioni di canali, arginature, opere di difesa idrogeologica e di consolidamento di terreni quali muri di sostegno, gabbionature, drenaggi, ecc.).

La realizzazione di nuove abitazioni può avvenire anche attraverso la trasformazione di vecchi fabbricati irrecuperabili o di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo. In questi casi è ammessa anche una nuova destinazione d'uso agrituristica.

Nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono, ai sensi di quanto previsto all'art. 23 della LR 71/78, destinare parti dei fabbricati adibiti a residenza, ad uso turistico stagionale; a tal fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30 per cento della cubatura esistente anche oltre i 300 metri cubi. Inoltre, quando trattasi di fabbricati diroccati non recuperabili, è possibile utilizzare la cubatura in diversa posizione, ma comunque all'interno dello stesso fondo.

Il P.R.G. si attua per intervento diretto, (concessione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiario per abitazioni: If 0,03 mc/mq della superficie fondiaria;
- distanza minima dai confini 10,00 ml;
- altezza massima: Hm 7,50 ml, con 2 piani fuori terra.

La costruzione di annessi agricoli, quali edifici per il ricovero dei materiali ed attrezzi, per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, per l'allevamento ed il ricovero del bestiame nonché di impianti collaterali quali pozzi vasche per irrigazione, locali per pompe e contatori deve essere commisurata alla dimostrata capacità produttiva del fondo o dei fondi nel caso di imprenditori agricoli associati, tenuto conto degli edifici già esistenti e comunque la superficie coperta interessata non deve superare il valore di 0,01 mq/mq della superficie fondiaria.

In ogni caso i parcheggi devono essere previsti in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata dalle costruzioni.

E' ammessa la costruzione di impianti pubblici riferentesi a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico.

Per tutte le costruzioni consentite, le distanze minime a protezione dei nastri stradali sono quelle stabilite dal D.L. 1/4/68, n.1404 con le integrazioni e le modifiche del Nuovo Codice della strada. (D.L. 30/4/92 n. 285 e D.L. 10/9/93 n. 360), ovvero per una distanza di:

- ml 60 dalle autostrade qualora venissero costruite nel territorio comunale;
- ml 40 dalle strade statali;
- ml 30 dalle strade extraurbane provinciali;

- ml 20 per le strade comunali.

Inoltre le nuove costruzioni devono arretrarsi:

1. dalle sponde dei corsi d'acqua per una distanza di ml 20;
2. dalle sorgenti contrassegnate in cartografia per una distanza di m. 200;
3. dalle aree in cui ricadono faglie per una distanza di ml 100 dalle stesse;
4. dalle discariche autorizzate per la distanza fissata nell'apposito decreto.

I terreni ricadenti in queste fasce sono utilizzati per il computo del dimensionamento delle costruzioni agricole, ma non possono essere edificati.

Si precisa che a seguito dell'approvazione del P.R.G. di cui al D.D.G. n. 141 del 30/10/2020 nelle zone «E1», “non è consentita l’allocazione di campeggi e attrezzature per attività ricreative e sportive”, mentre risulta “consentito il cumulo di cubatura tra differenti fondi agricoli fino ad un massimo di 300,00 mc e per un raggio di 2 Km, assicurando l’indice massimo di densità fondiaria di 0,10mc/mq.”

Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni discendenti dalle opposizioni e osservazioni avverso il nuovo P.R.G., nonché i pareri e le osservazioni dell'A.R.T.A./D.R.U. e del C.R.U., che saranno oggetto di successivo adeguamento normativo e cartografico, in conformità al D.D G. n.141/2020 di approvazione.

Vengono fatti salvi altresì i nulla osta e pareri richiesti per legge nonché tutti i provvedimenti relativi alla decadenza dei vincoli dello strumento urbanistico generale, in conformità alle leggi nazionali e regionali vigenti al momento del rilascio del presente certificato.

Il presente certificato si rilascia, a richiesta dell'interessato, per tutti gli usi consentiti dalla sopravvenute modifiche agli strumenti urbanistici.

Il Tecnico Comunale
Agr. Aldo Rotolo

Aldo Rotolo



Il Responsabile della P.O.
Arch. Accursia Giuseppa Russo

Accursia Russo

IL DIRIGENTE
Ing. Giovanni Bono

Giovanni Bono

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

SEZIONE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

IRFIS FINSICILIA

contro

Soggetto A e Soggetto B

N. 40/1999 R.G.ES.

G.E.: DOTT.SSA VALENTINA DEL RIO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FASCICOLO DI STIMA

AD INTEGRAZIONE

CUSTODE GIUDIZIARIO E DELEGATO ALLA VENDITA

AVV. ROSA GERARDI

TECNICO INCARICATO: DOTT. ARCH. FRANCESCO FIORINO
ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DELLA
PROVINCIA DI AGRIGENTO AL N°1356

VIA CELLINI N.10 – 92016 RIBERA (AG)
TEL/FAX: +39 0925 62172 – CELL: +39 328 677 6968
E-MAIL: architettofiorino@archiworldpec.it

Tribunale di Sciacca

Procedura esecutiva n. 40/1999 R.G. Es

Promossa da

IRFIS FINSICILIA

contro

Soggetto A e Soggetto B

In data 28.09.2021, il sottoscritto Architetto Francesco Fiorino, viene nominato quale esperto per la stima dei beni pignorati dalla Dott.ssa Valentina Del Rio, nell'ambito della procedura esecutiva n 40/1999 promossa da Soc. Cop srl BANCA POPOLARE SANT'ANGELO a cui è subentrata la IRFIS FINSICILIA contro (soggetto A) e (soggetto B). Una volta ricevuto a mezzo pec il DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA EX ART. 569. C.P.C., il sottoscritto prestava giuramento per via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico, depositandolo nel fascicolo telematico in data 11.10.2023

Individuazione esatta del bene oggetto di pignoramento.

La presente relazione ad integrazione della perizia già depositata riguardante la particella 390 del foglio di mappa 138 del comune di Sciacca, per un'estensione di 245 mq, omessa per una semplice svista.

Per ottenere il volume necessario alla realizzazione del fabbricato di cui alla concessione edilizia n. 56 del 1990, è stata usata la cubatura appartenente alla particella 390 ed alla 389, oggetto della perizia già depositata, anche se poi il fabbricato verrà concentrato nella sola p.lla 389.

Prima del rilascio della concessione edilizia il Soggetto A e il Soggetto B sottoscrivono uno schema di convenzione che è stato approvato dalla giunta municipale con il n. 434 del 11.04.1991 e il conseguente atto unilaterale d'obbligo n. 012782 del 25.06.1991, in cui si impegnano a cedere la particella 390 per complessivi 245 mq per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria della zona. La cessione doveva avvenire a semplice richiesta del comune di Sciacca e prima del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità, eventualità che non si sono mai concretizzate.

Gli obblighi assunti con la convenzione si estendono anche a nuovi eventuali proprietari.

La particella 390 ricadeva interamente in quella che allora era la viabilità prevista, stabilita dal Piano particolareggiato di contrada Isabella, come attestato dal certificato di destinazione urbanistica del 21.01.1988 allegato all'atto di compravendita del terreno, oggi invece rientra nella zona omogenea "E1" Aree agricole come da certificato di destinazione d'uso n 25447 del 02.05.2024.

La particella 390 è quindi priva di cubatura residua e potrebbe essere immediatamente richiesta dal comune di Sciacca agli attuali proprietari senza che questi si possono opporre o rifiutare in nessun modo.

La particella 389 e la 390 formano un insieme inscindibile, per la convenzione firmata nell'ambito del rilascio della concessione edilizia n. 56, ed è solo per una malaugurata svista che non è stata inserita nella perizia già depositata.

Il suo valore, tuttavia è ininfluenza ai fini della stima, per le ridotte dimensioni, per la cubatura già asservita al fabbricato già realizzato, per il suo essere di fatto, strada di penetrazione, non asfaltata, a lotti di proprietà terza che altrimenti risulterebbero interclusi.

Ribera 02.05.2024

L' ESPERTO PER LA STIMA
DEI BENI PIGNORATI

The text is positioned above a blue circular official stamp. The stamp contains the text 'ORDINE DEI PERITI E VALUTATORI' around the perimeter and 'A.P.' in the center. A handwritten signature in blue ink is written across the stamp.