

## **TRIBUNALE DI AGRIGENTO**

### **ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione immobiliare N° 178/2016 R.G.E.**

**promossa da**

**DOBANK S.P.A.**

**nei confronti di **OMISSIS E OMISSIS****

Giudice: D.ssa MARIA CULTRERA Creditore procedente: Avv.  
ANTONIO CONTRINO

### **PERIZIA LOTTO UNICO**

Tecnico incaricato: Arch. GIOVANNA CASALICCHIO Inscritto  
all'ordine degli Architetti della provincia di Agrigento al n°652  
dell'albo

Indirizzo: Via Mazzini 104, 92100 Agrigento

Tel 0922605091 - 3397277518

***e-mail:***[giovanna.casalicchio@alice.it](mailto:giovanna.casalicchio@alice.it)

***pecmail:***[giovannamcasalicchio@archiworldpee.it](mailto:giovannamcasalicchio@archiworldpee.it)

: CASALICCHIO GIOVANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 6927a26b42380ee59a390c901627c9d7





**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**

Esecuzione immobiliare N.178/2016 promossa da

**OMISSIS**, nei confronti di

**OMISSIS** E **OMISSIS** Giudice:

D.ssa MARIA CULTRERA

Creditore procedente: Avv. ANTONIO CONTRINO Perito: Arch.

GIOVANNA CASALICCHIO

**Beni in RAVANUSA**

**via Tirso n°17**

**Lotto unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE SITA AL PRIMO PIANO, IN VIA TIRSO N. 17, ANGOLO VIA MARCONI, NEL COMUNE DI RAVANUSA**

**B LOCALE DI PERTINENZA AL PIANO TERRA DI CIRCA MQ 143 DA ADIBIRE A PARCHEGGIO AUTO E SERVIZI , SITO IN VIA TIRSO N.17, ANGOLO VIA MARCONI, NEL COMUNE DI RAVANUSA**

Il fabbricato in cui insistono le unità immobiliari in oggetto è sito su una strada semicentrale, la via Tirso, diramazione del viale Lauricella, asse principale del paese.

Tale fabbricato, libero su tre lati, si trova ad angolo con detta via Tirso e le vie Marconi e Galimberti. È composto dai piani terra, primo, secondo e copertura a falde spioventi, con un'unità immobiliare per ciascun piano, tutte e tre oggetto della presente esecuzione. Bisogna sottolineare che il fabbricato presenta delle difformità, in particolare il secondo piano risulta realizzato in toto abusivamente e non sanabile, come è esposto di seguito nel paragrafo 4.3.1. Pertanto, essendo necessario effettuare la regolarizzazione urbanistica del fabbricato ai fini dell'alienabilità delle unità al piano terra e al primo piano, per la stima degli stessi verranno considerati gli oneri da sostenere per le difformità sanabili, nonché le spese necessarie per la demolizione di quelle non sanabili.

Il piano terra occupa una superficie commerciale di mq.169 circa ed una superficie utile di mq 143 circa; ha un accesso carrabile sulla via Tirso e pedonale sulla via Galimberti, mentre risulta seminterrato rispetto alla via Marconi, che si trova ad una quota superiore. Attualmente il piano terra risulta utilizzato come abitazione, ma per atto di vincolo alla concessione edilizia parte è destinato a parcheggio a servizio dell'abitazione del primo piano, pertanto nella stima saranno considerate le spese necessarie per le opere di adeguamento e di ripristino.

Il primo piano è in corso di costruzione, privo di rifiniture e impianti e occupa una superficie commerciale di mq.161 circa e una superficie utile residenziale di circa mq 106. All'unità del primo piano si accede dal vano scala interno con accesso dalla via Tirso e dalla via Marconi rispetto alla quale risulta leggermente rialzata.

*Identificati in catasto:*

UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE AL PRIMO PIANO

foglio 9 del comune di Ravanusa

part.lla 1080 sub 3 in corso di costruzione

via Tirso 12 piano 1

intestati:

**OMISSIS** nata a **OMISSIS** il **OMISSIS** per la proprietà di 500/1000 in regime di comunione dei beni con **OMISSIS**

**OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** per la proprietà di 500/1000 in regime di comunione dei beni con **OMISSIS**

LOCALE PARCHEGGIO E SERVIZI AL PIANO TERRA

foglio 9 del comune di Ravanusa ,  
partila 1080 sub 2 cat. C/2, classe 6, cons. 175 mq rendita €233,18 via  
Tirso 10 piano T

registrata al Catasto Edilizio urbano con scheda catastale intestati:

**OMISSIS** nata a **OMISSIS** il **OMISSIS** per la proprietà di 500/1000 in regime di comunione  
dei beni con **OMISSIS**

**OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** per la proprietà di 500/1000 in regime di comunione dei  
beni con **OMISSIS**

*Nota: Edificato su ente urbano part.1080 di are 01.76, derivante dalla part. 582 con tipo mappale  
del 4/02/2003 e costituzione prot.n.147376 del 30/05/2003.*

*Coerenze:*

L'unità immobiliare al primo piano risulta libera su tre lati che prospettano uno su via Tirso su cui  
trovasi il vano scala di ingresso, l'altro su via Marconi sulla quale trovasi un secondo ingresso con  
scala esterna, infine il terzo lato prospetta su via Galimberti. A sud è contigua a fabbricato di altra  
proprietà; è sovrastante al locale al piano terra il quale risulta interrato rispetto alla via Marconi,  
mentre è aperto su due lati che si affacciano su via Tirso dove trovasi l'ingresso carrabile e su via  
Galimberti.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona B2, zona OMI-D1

Caratteristiche zone limitrofe: centro urbano

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali, oratorio parrocchiale.

## 3. STATO DI POSSESSO:

I coniugi **OMISSIS** e **OMISSIS** in qualità di proprietari possiedono l'unità al primo piano che risulta al  
grezzo in corso di costruzione, mentre l'unità al piano terra risulta occupata a titolo gratuito dal figlio  
dei coniugi **OMISSIS**, che utilizza l'unità come abitazione.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Trascrizione nn.6017/5318 dell'8/04/1993 nascente da  
concessione edilizia n.8 del 5/3/1993 a favore di **OMISSIS** in regime di comunione dei beni e  
contro il comune di Ravanusa per i lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione  
composto da due elevazioni su area libera in catasto al f.9 part.582 con le seguenti condizioni:  
superficie occupata dal fabbricato mq 169, vincolata a parcheggio privato mq 85.

4.1.4 *Vincoli:* vincolo sismico, deposito del certificato di idoneità simica ai sensi dell'art. 26 della  
L.R. n. 37/1985 dell'art.110 della L.R. n. 4/2003.

4.1.5 *Altre limitazioni d'uso:*



#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- 1) *Ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo fondiario del 23/04/2004 rep.n.49072 rogato dal notaio Salvatore Abbruscato, iscritta ad Agrigento il 27/04/2004 ai nn.10245/1922 a favore del **OMISSIS** con sede in Palermo contro **OMISSIS** e **OMISSIS** per la proprietà di F ciascuno gravante sugli immobili oggetto della presente esecuzione consistenti in fabbricato via Tirso composto da piano T-1 e 2 con montante di € 100.000,00 a garanzia di un capitale di € 50.000,00.*
- 2) *Ipoteca legale iscritta ad Agrigento il 4/03/2005 ai nn.4833/1541 ai sensi dell'art. 77 D.P.R.602/73, rep.n. 37128/2004 del 29/01/2005 a favore della **OMISSIS** i con sede in Agrigento contro **OMISSIS** e **OMISSIS** con montante di € 17.759,82 a garanzia di un capitale di € 8.879,91 per la proprietà di F ciascuno gravante sugli immobili oggetto della presente esecuzione consistenti in fabbricato via Tirso composto da piano T- 1 e 2 e su altri immobili.*
- 3) *Ipoteca legale iscritta ad Agrigento il 18/11/2008 ai nn.31132/6164 ai sensi dell'art.77 D.P.R.602/73, rep.n. 42675/2008 del 7/10/2008 a favore della **OMISSIS** contro **OMISSIS** e **OMISSIS** con montante di € 5.099,26 a garanzia di un capitale di € 2.549,63 per la proprietà di F ciascuno gravante sugli immobili oggetto della presente esecuzione consistenti in fabbricato via Tirso composto da piano T-1.*

##### 4.2.2 Pignoramenti:

*Pignoramento immobiliare n.2282 del 9/08/2016 trascritto ad Agrigento il 31/08/2016 ai nn.13557/11571 a favore di **OMISSIS** con sede in Verona contro **OMISSIS** e **OMISSIS** per la proprietà di F ciascuno gravante sugli immobili oggetto della presente esecuzione consistenti in fabbricato via Tirso composto da piano T-1 e 2.*

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un fabbricato per la realizzazione del quale è stata rilasciata la C.E. n°8 del 5/03/1993 a nome di **OMISSIS**, nonché è il visto di avvenuto deposito degli elaborati tecnici ai sensi della legge n.1086/1971 presso l'ufficio del Genio Civile di Agrigento con prot.n.5141/1953.

Il c.t.u. ha preso visione della pratica edilizia inerente la suddetta C.E. presente nell'archivio del comune e ne ha ritirato copia di tutti gli elaborati.

Dopo aver effettuato i necessari rilievi e verifiche, da un attento confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto di concessione avente come oggetto i lavori di "costruzione fabbricato civile abitazione composto da due elevazioni su area libera", ha rilevato l'esistenza di notevoli difformità rispetto alla concessione, soprattutto per la presenza della terza elevazione fuori terra (v. in allegato rilievo stato di fatto del fabbricato).

Inoltre l'unità al piano terra risulta difforme per la diversa destinazione d'uso quale abitazione, anziché a parcheggio e laboratorio qual'è in concessione, nonché altre difformità per modifiche di prospetto e diversa distribuzione interna con inserimento del vano scala che conduce ai piani superiori, con conseguente variazione strutturale data la diversa disposizione di travi e pilastri.

L'unità al primo piano, attualmente in corso di costruzione, risulta difforme per la chiusura a portico della terrazza su via Marconi, per la realizzazione della scala di accesso oltre i confini del fabbricato, oltre che per la diversa distribuzione interna e per le modifiche di prospetto e ampliamento dei balconi su via Tirso e su via Galimberti.

Dal computo dei volumi dello stato di fatto (v.in allegato) si evince che il fabbricato,



occupante una superficie coperta di mq. 169,93, è costituito dal piano terra di mc.455,92, dal piano primo di mc.543,78 e dal piano secondo di mc.526,78 per un volume complessivo di mc.1526,48 rispetto al volume di progetto pari a mc.827,83. Alla luce di quanto rilevato e a seguito delle ricerche in archivio comunale, non essendo stata presentata alcuna domanda di sanatoria o emessa alcun'altra concessione, ingiunzione o ordinanza di demolizione, il sottoscritto ha presentato esplicita richiesta presso l'ufficio tecnico del comune di Ravanusa sulla sussistenza di vincoli ostativi per la sanabilità di tali difformità ai sensi dell'art.13 L.47/85, convertito in permesso di costruire in sanatoria dalla L.R.16/2016 che ha recepito con modifiche il D.P.R 380/01.

Con lettera prot. 14409 del 18/07/2017 il comune di Ravanusa comunicava che il fabbricato può essere suscettibile di sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente.

Pertanto, poiché ai sensi dell'art.39 L.R.n.19/72 nelle zone B, per lotti interclusi con superficie superiore a mq 120 e inferiore a mq200 è ammissibile un volume inferiore ai mc.1.000, considerato che il volume complessivo del piano terra e del primo piano ammonterebbe a mc. 999,70, sarebbe possibile effettuare la regolarizzazione del fabbricato mediante l'ipotesi di riduzione in pristino con la demolizione del secondo piano, demolizione della scala di accesso su via Marconi, ripristino della destinazione a parcheggio del piano terra e pagamento degli oneri per la differenza di volume realizzato al primo piano.

Nell'ipotesi di tale regolarizzazione urbanistica del fabbricato, il sottoscritto ha redatto le planimetrie di progetto dello stato futuro, dove al piano terra la superficie di mq 97,14 verrebbe destinata a parcheggio, superficie maggiore ad 1/10 del volume del fabbricato costituito da p.T e p.1° diminuito del volume vano scala, e al primo piano verrebbe eliminata la scaletta di accesso esterno, perché insistente su suolo pubblico.

Sulla base di un computo di massima (v.allegato) l'importo delle opere per la riduzione in pristino ammonta a circa €10.367, importo che sarà detratto dal prezzo di stima per il calcolo del prezzo a base d'asta.

Riguardo l'ammontare degli oneri dovuti al comune ai fini del condono edilizio degli abusi effettuati al piano terra e al primo piano, considerati €236/mq per il costo di costruzione ed € 8,30/mc per oneri di urbanizzazione, nonché ai sensi dell'art. 36 il pagamento degli oneri in misura doppia per la porzione abusiva, si ha un importo complessivo dovuto di circa €2.000, oltre €2.500 per spese tecniche inerenti la redazione del progetto di sanatoria, il deposito dei calcoli strutturali e del certificato di idoneità sismica presso l'ufficio del Genio Civile.

Tali importi saranno detratti dal prezzo di stima per il calcolo del prezzo a base d'asta.

4.3.2 *Conformità catastale:* La distribuzione interna attuale dell'unità immobiliare al piano terra **non risulta conforme** alla relativa planimetria catastale ed inoltre allo stato attuale l'unità al piano secondo risulta rifinita e non più in corso di costruzione. Ciò malgrado dovendo considerare le notevoli difformità urbanistiche rilevate per l'intero fabbricato, la regolarizzazione catastale dovrà essere effettuata secondo le previsioni di sanabilità del fabbricato.

Pertanto secondo le previsioni di progetto dello stato futuro sarà necessario effettuare la variazione catastale con procedura docfa al piano terra e la soppressione del subalterno 4.

Il costo per tale regolarizzazione catastale sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Secondo le Linee Guida D.M. Requisiti Minimi 2015 - Appendice A, punto G, l'immobile al primo piano in corso di costruzione, in quanto "al rustico" cioè privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici, è escluso dall'obbligo di certificazione energetica.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari

**OMISSIS** e **OMISSIS** per la proprietà di 1/2 ciascuno dell'intero fabbricato per averlo costruito su terreno edificabile sito tra le vie Tirso e Marconi esteso are 1.76 annotato al foglio 9 part.582, acquistato con atto di compravendita del 27/01/1993 rogato dal notaio Salvatore Abbruscato repertorio n.26771, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 03/02/1993 ai nn. 2369/2124 da potere di **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS** e **OMISSIS**.

### 6.2 Proprietari precedenti

Ai signori **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS** e **OMISSIS** il suddetto terreno era pervenuto per successione in morte del signor **OMISSIS** deceduto a Ravanusa il **OMISSIS** denuncia di successione n.318 vol. 153 registrata all'ufficio registro di Canicattì il 21/04/1992, regolata da testamento pubblico del 15/06/1991 attivato con verbale dal notaio Salvatore Abbruscato il 28/02/1992 rep.n.22 784,registrato a Licata il 10/03/1992 al n.158 vol.S/1.

### Descrizione dell'unità immobiliare in corso di costruzione al primo piano di cui al punto A

L'unità immobiliare al primo piano risulta suddivisa in vani, ma priva di rifiniture, impianti e priva di infissi sia interni che esterni. Ha un'altezza utile interna di ml.3,00 ed è composta da un ingresso-disimpegno di mq 23,56, che dal vano scala conduce ai vani dell'unità e al portico di mq34,10 che si affaccia su via Marconi.

È suddivisa in tre vani grandi di mq 14,74, mq 18,72 e mq 17,16 ciascuno e quattro piccoli vani- servizi di mq 6,55, mq 8,10, mq 6,17, mq8,73 ciascuno e ripostiglio di mq2,73. La superficie utile interna è complessivamente di mq 106,46. L'appartamento ha inoltre due balconi di mq 8,76 ciascuno situati rispettivamente uno sul prospetto ovest e l'altro sul prospetto est.

**Superficie utile interna mq 106,46**

**Superficie lorda mq 135,83**

**Superficie utile non residenziale mq 51,62 Totale superficie commerciale**

**mq135,83+mq 51,62x0,50= mq161,64**

#### *Caratteristiche descrittive unità immobiliare al piano primo*

<i>Struttura Infissi</i>	materiale: cemento armato intelaiata e solai in latero cemento, compagni in conci di tufo condizioni: buone.
<i>interni Infissi</i>	inesistenti
<i>esterni Porte di</i>	Inesistenti, le aperture sono attualmente chiuse con muratura in laterizio
<i>ingresso</i>	porta di ingresso sul portico materiale: ferro verniciato, legno tamburato condizioni: discrete porta di ingresso sul vano scala materiale: legno tamburato condizioni: scarse Solo intonaco cementizio
<i>Intonaco interno</i>	Solo intonaco cementizio
<i>Intonaco esterno</i>	Solo intonaco cementizio



<i>Impianto termico e idro-sanitario</i>	inesistente
<del><i>Impianto elettrico</i></del>	<del>inesistente</del>
<i>Impianto idrico</i>	inesistente

**Descrizione del locale al piano terra da adibire a parcheggio e servizi di cui al punto B**

Attualmente il piano terra è adibito ad abitazione con superficie utile complessiva di mq 114,94 e altezza interna di m. 3,40. È suddiviso in vani: vano con ampio ingresso carrabile di mq 21, disimpegno di mq 20,74 comunicante con vano di mq 14 adibito a cucina privo di illuminazione diretta, un wc di mq 7, due camere ciascuna di mq 13,48 e mq 8,37, ripostiglio di mq 8,95, disimpegno di mq 4,50 che conduce ad un altro vano cucina di mq 16,90, che si affaccia tramite una veranda di mq 7,50 su via Galimberti. Sul vano ingresso una porta conduce al vano scala con ampio androne di mq 17,93, servente allo stato attuale il primo e il secondo piano.

Dovendo considerare ai fini della regolarizzazione edilizia il ripristino della destinazione d'uso a parcheggio del piano terra, si avrà una nuova distribuzione planimetrica interna (v. progetto stato futuro) con parcheggio di mq 97,14, mantenendo come servizi di pertinenza gli attuali vani di mq 7 quale wc, il vano di mq 13,48 come ripostiglio, nonché la veranda di mq 7,50 e l'androne vano scala di mq 17,93 per una superficie utile non residenziale complessiva di mq 143,05.

**Superficie utile non residenziale mq 143,05 Totale**

**superficie commerciale mq 169,93**

***Caratteristiche descrittive del locale parcheggio auto e servizi***

<i>Struttura</i>	materiale: cemento armato intelaiata e solai in latero cemento, tompagni in conci di tufo condizioni: buone.
<i>Pavim. interna</i>	materiale: monocottura, condizioni: discrete.
<i>Infissi esterni</i>	ampia porta in metallo verniciato sull'ingresso carrabile, finestre con con scuretti in metallo verniciato solo gesso
<i>Intonaco interno</i>	Inesistente, conci di tufo e struttura in c.a. visibili Inesistente
<i>Intonaco esterno</i>	Allacciato alla rete pubblica e alimentato da serbatoi collocati nel sottotetto Funzionante e allacciato alla rete pubblica, non presente certificazione
<i>Impianto termico</i>	
<i>Impianto idrico</i>	
<i>Impianto elettrico</i>	

Firmato Da: C.F. GIOVANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6927a26b42380ee59a390c901627c9d7



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

metodo sintetico

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Ravanusa, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Ravanusa

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Considerato che gli immobili si trovano in una zona semi centrale, tenuto conto della posizione in un livello fuori terra basso, privo di visuale, in corso di costruzione e privo di intonaco di rifinitura esterno, ciò malgrado dovendo valutare che trattasi di un immobile autonomo, dotato di proprio parcheggio e servizi si può dedurre che il grado di appetibilità risulta discreto.

Pertanto considerando i prezzi sul mercato di immobili simili nonché il calo delle vendite registrato negli ultimi anni, il valore dell'appartamento può essere intorno ai €600 al mq ed €500 per il locale parcheggio e servizi. Per il calcolo del prezzo a base d'asta saranno effettuate delle riduzioni sia per lo stato di rifinitura relativamente al primo piano in corso di costruzione, nonché gli oneri di condono edilizio, le spese tecniche e i costi per le opere edilizie necessarie ai fini della regolarizzazione urbanistica e catastale.

Immobili	Superf.	Valore	Valore	diritto e quota
A.	unità imm. 1°p. in	mq 161,64	€96.984,00	1/1 €
		<b>96.984,00</b>		

	<b>corso di costruz.</b>				
<b>B.</b>		<b>locaie parcheggio-</b>		<b>mq 169,93</b>	<b>€</b>
<i>Pavim. interna</i>	inesistente	1/1	€	<b>84.965,00</b>	
76.469,00					
	<b>auto al p.t.</b>				

**Totale €181.949,00**

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi € 27.292,00

Riduzione del 40% sul valore dell'unità al primo piano in corso di costruzione perché priva di rifiniture e impianti: €88.902 x 40% €  
38.793,00

Importo delle opere di demolizione dell'abuso non sanabile €  
10.368,00

Oneri per regolarizzazione edilizia e spese tecniche per progetto e relativo certificato di idoneità sismica €  
4.500,00

Spese per regolarizzazione catastale €  
500,00

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni: €  
**100.496,00**

Agrigento lì 31 Agosto 2017

ILPERITO  
Arch.G.Casalicchio

