

---

## TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione immobiliare N° 179/2013 R.G.E.**

promossa da

**ITALFONDIARIO S.P.A.**

nei confronti di

[REDACTED]

Giudice: Dr. NELLY GAIA MANGIAMELI

Creditore procedente: Avv. PASQUALE XERRI

### **RELAZIONE INTEGRATIVA**

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***

***pec: giovannamcasalicchio@archiworldpec.it***



- **PREMESSA**
- **CALCOLO PREZZO BASE D'ASTA DEI 14 LOTTI**
- **ALLEGATO 1 (tabella)**
- **ALLEGATO 2 (riparto)**
- **ALLEGATO 3 (attestazione comunale)**
- **ALLEGATO 4 (attestazione di invio alle parti)**



## **PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Giovanna Casalicchio, nella qualità di consulente tecnico d'ufficio, all'udienza del 20/02/2015 veniva incaricato dal Giudice Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli per rideterminare, sotto il vincolo del precedente giuramento, il prezzo base d'asta di tutti i 14 lotti stimati, apportando la riduzione forfettaria del 15%, riducendo ad 1/3 il valore degli appartamenti in corso di definizione e ponendo a carico della procedura le spese da sostenersi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Nella presente relazione il c.t.u. fa presente che la riduzione di 1/3 da apportare al valore degli appartamenti in corso di definizione, valore ottenuto dalla comparazione con i valori degli immobili rifiniti presenti nello stesso edificio, non risulta congrua.

L'applicazione di tale riduzione infatti, essendo equivalente ad un abbattimento dei 2/3 dell'intero valore, ha un'incidenza così alta, in percentuale pari al 66,66%, tale da superare il costo di costruzione delle opere stesse da eseguire, conseguendo ad un valore base d'asta molto basso.

Ad esempio considerando il LOTTO 7, consistente in un appartamento al 2° piano in corso di definizione della superficie commerciale di mq159, e dovendo applicare il prezzo di mercato per immobili rifiniti similari, si ottiene un valore di €103.350,00. Eseguendo l'abbattimento dei 2/3 e le necessarie riduzioni si avrebbe:



<b>Superf. utile</b>	<b>Superf.comm.</b>	<b>Valore</b>
mq 124,73	mq 159	mq 159 x € 650 al mq
		<b>€ 103.350,00</b>
<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>		
Riduzione con abbattimento dei 2/3 perché in corso di definizione		€ 68.900,00
Riduzione del valore del 3% per assenza di intonaco cementizio e strato di coloritura del prospetto dell'edificio		€ 3.100,00
Riduzione del valore del 1,5% per assenza impianto ascensore		€ 1.550,00
Oneri per condono edilizio		€ 24.079,00
Riduzione forfettaria del 15% applicato sul valore ottenuto		€ 858,00
<b>Prezzo base d'asta dell'immobile</b>		
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:		<b>€ 4.863,00</b>

Il prezzo base d'asta così ottenuto, anche se sommato agli oneri di condono edilizio, risulta sempre inferiore al costo di costruzione di un appartamento di tale dimensione, avente una struttura intelaiata in cemento armato, tamponatura e tramezzatura.

A conferma di quanto su esposto è opportuno prendere come riferimento la tabella (v. allegato 1), pubblicata nel manuale tecnico della Buffetti Editore, sulla quale sono elencate le incidenze delle varie opere edilizie sul costo di costruzione per fabbricati in cemento armato di 4-5 piani. Su tale tabella la somma delle percentuali minime delle opere civili e degli impianti tecnologici occorrenti per la definizione degli immobili variano dal 38,5% al 45%, come per le percentuali di incidenza ottenuti nei computi metrici estimativi già allegati alla perizia.

Pertanto nella rideterminazione del prezzo base d'asta verrà applicata la percentuale di abbattimento del 45% che risulta più congrua, mentre per gli immobili come i lotti 13 e 14, privi sia di muri di tamponamento che di tramezzi di suddivisione interna, si applicherà un'ulteriore riduzione del 15%.



Infine, riguardo la richiesta sulla regolarità edilizia di tutti i cespiti trasmessa dallo scrivente al Sindaco del comune di Ravanusa, si precisa che finalmente dopo diversi solleciti formali e telefonici lo stesso comune in data 31/03/2015 ha risposto con lettera (v. allegato 2) nella quale attesta l'insussistenza di vincoli ostativi al rilascio delle concessioni edilizie, in virtù delle istanze di sanatoria presentate, e determina alla data del 30/04/2015 l'importo di € 441.028 per l'oblazione a conguaglio e € 16.290 per gli oneri concessori.

Il c.t.u. ha eseguito il riparto (v. allegato 3) di tali importi e della somma forfettaria per il deposito dei calcoli strutturali ai fini del rilascio del certificato di idoneità sismica. Il riparto è stato effettuato sulla base delle superfici dei singoli piani, dichiarate nel progetto di sanatoria depositato presso l'ufficio tecnico del comune di Ravanusa, e poi suddivise proporzionalmente secondo le superfici utili di ciascun lotto.

Di seguito si riportano i calcoli per la rideterminazione del prezzo base d'asta di ciascuno dei 14 lotti.



## CALCOLO PREZZO BASE D'ASTA DEI 14 LOTTI

### LOTTO 1:

MAGAZZINO DI MQ 193 SITO AL PIANO TERRA IN VIALE LAURICELLA SNC,  
NEL COMUNE DI RAVANUSA -AG-

<b>Superf. utile</b>	<b>Superf.comm.</b>		<b>Valore</b>
mq 193	mq 222	mq 222 x € 700 al mq	€ <b>155.400,00</b>

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Costi per adeguamento impianto elettrico	€ 2.000,00
Riduzione del valore del 3% perché privo di rifiniture interne e del prospetto	€ 4.662,00
Oneri per condono edilizio	€ 37.062,00
Riduzione forfettaria del valore del 15%	€ 16.751,00

#### **Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **94.925,00**

### LOTTO 2:

LOCALE ADIBITO A LABORATORIO ARTIGIANALE DI MQ 87 SITO AL PIANO  
TERRA IN VIA LAURICELLA SNC, NEL COMUNE DI RAVANUSA -AG-

<b>Superf. utile</b>	<b>Superf.comm.</b>		<b>Valore</b>
mq 87	mq 102	mq 102 x € 750 al mq	€ <b>76.500,00</b>

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Oneri per condono edilizio	€ 16.706,00
Riduzione del valore del 1,5% perché privo di strato di coloritura del prospetto	€ 1.147,00
Riduzione forfettaria del valore del 15%	€ 8.797,00

#### **Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **49.850,00**



### **LOTTO 3:**

**MAGAZZINO DI MQ 93 SITO AL PIANO TERRA IN VIA DA DENOMINARE, NEL COMUNE DI RAVANUSA -AG-**

<b>Superf. utile</b>	<b>Superf.comm.</b>		<b>Valore</b>
mq 93	mq 106	mq 106 x € 700 al mq	€ <b>74.200,00</b>

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Costi per adeguamento impianto elettrico € 1.000,00

Riduzione del valore del 3% perché privo di rifiniture sia interne che di prospetto € 2.226,00

€ 17.859,00

Oneri per condono edilizio

Riduzione forfettaria del valore del 15% € 7.967,00

#### **Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **45.148,00**

### **LOTTO 4:**

**APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO AL PIANO PRIMO (LATO DESTRO) IN VIALE LAURICELLA SNC, NEL COMUNE DI RAVANUSA -AG-**

<b>Superf. utile</b>	<b>Superf.comm.</b>		<b>Valore</b>
mq 132,48	mq 168	mq 168 x € 650 al mq	€ <b>109.200,00</b>

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Costi per adeguamento impianto elettrico € 2.000,00

Oneri per condono edilizio € 24.749,00

Riduzione forfettaria del valore del 15% € 12.368,00

#### **Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **70.083,00**



**LOTTO 5:**

**APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO AL PIANO PRIMO (LATO SINISTRO) IN VIALE LAURICELLA SNC, NEL COMUNE DI RAVANUSA -AG-**

<b>Superf. utile</b>	<b>Superf.comm.</b>	<b>Valore</b>
mq 128	mq 159	mq 168 x € 650 al mq
		<b>€ 103.350,00</b>
<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>		
Costi per adeguamento impianto elettrico		€ 2.000,00
Oneri per condono edilizio		€ 23.930,00
Riduzione forfettaria del valore del 15%		€ 11.613,00
<b>Prezzo base d'asta dell'immobile</b>		
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:		<b>€ 65.807,00</b>

**LOTTO 6:**

**APPARTAMENTO IN CORSO DI DEFINIZIONE SITO AL PIANO PRIMO IN VIALE LAURICELLA SNC, NEL COMUNE DI RAVANUSA -AG-**

<b>Superf. utile</b>	<b>Superf.comm.</b>	<b>Valore</b>
mq 168,40	mq 193	mq 193 x € 650 al mq
		<b>€ 125.450,00</b>
<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>		
Riduzione del valore del 45% perché in corso di definizione		€ 56.452,00
Costo per apertura vano porta di accesso all'immobile		€ 200,00
Riduzione del valore del 3% per assenza di intonaco cementizio e strato di coloritura del prospetto dell'edificio		€ 3.763,00
Oneri per condono edilizio		€ 31.459,00
		<b>€ 33.576,00</b>
Riduzione forfettaria del 15%		€ 5.036,00
<b>Prezzo base d'asta dell'immobile</b>		
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:		<b>€ 28.540,00</b>



### LOTTO 7:

**APPARTAMENTO IN CORSO DI DEFINIZIONE SITO AL PIANO SECONDO (LATO DESTRO) IN VIALE LAURICELLA SNC, NEL COMUNE DI RAVANUSA -AG-**

<b>Superf. utile</b>	<b>Superf.comm.</b>		<b>Valore</b>
mq 124,73	mq 159	mq 159 x € 650 al mq	€ <b>103.350,00</b>
<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>			
Riduzione del valore del 45% perché in corso di definizione			€ 46.507,00
Riduzione del valore del 3% per assenza di intonaco cementizio e strato di coloritura del prospetto dell'edificio			€ 3.100,00
Riduzione del valore del 1,5% per assenza impianto ascensore			€ 1.550,00
Oneri per condono edilizio			€ 24.079,00
			€ 28.114,00
Riduzione forfettaria del 15%			€ 4.217,00
<b>Prezzo base d'asta dell'immobile</b>			
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ <b>23.897,00</b>

### LOTTO 8:

**APPARTAMENTO IN CORSO DI DEFINIZIONE SITO AL PIANO SECONDO (LATO SINISTRO) IN VIALE LAURICELLA SNC, NEL COMUNE DI RAVANUSA -AG-**

<b>Superf. utile</b>	<b>Superf.comm.</b>		<b>Valore</b>
mq 116,17	mq 149	mq 149 x € 650 al mq	€ <b>96.850,00</b>
<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>			
Riduzione del valore del 45% perché in corso di definizione			€ 43.582,00
Riduzione del valore del 3% per assenza di intonaco cementizio e strato di coloritura del prospetto dell'edificio			€ 2.905,00
Riduzione del valore del 1,5% per assenza impianto ascensore			€ 1.454,00
Oneri per condono edilizio			€ 22.427,00
			€ 26.482,00
Riduzione forfettaria del 15%			€ 3.972,00
<b>Prezzo base d'asta dell'immobile</b>			
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ <b>22.510,00</b>



### LOTTO 9:

**APPARTAMENTO IN CORSO DI DEFINIZIONE SITO AL PIANO SECONDO (DI FRONTE) IN VIALE LAURICELLA SNC, NEL COMUNE DI RAVANUSA -AG-**

<b>Superf. utile</b>	<b>Superf.comm.</b>		<b>Valore</b>
mq 174,21	mq 212	mq 212 x € 650 al mq	€ <b>137.800,00</b>

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 45% perché in corso di definizione	€ 62.010,00
Riduzione del valore del 3% per assenza di intonaco cementizio e strato di coloritura del prospetto dell'edificio	€ 4.134,00
Riduzione del valore del 1,5% per assenza impianto ascensore	€ 2.067,00
Coefficiente di riduzione pari a 0,96 per esposizione a nord	€ 5.512,00
Oneri per condono edilizio	€ 33.632,00
	€ 30.445,00
Riduzione forfettaria del 15%	€ 4.567,00

#### **Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **25.878,00**

### LOTTO 10:

**APPARTAMENTO IN CORSO DI DEFINIZIONE SITO AL PIANO TERZO (LATO DESTRO) IN VIALE LAURICELLA SNC, NEL COMUNE DI RAVANUSA -AG-**

<b>Superf. utile</b>	<b>Superf.comm.</b>		<b>Valore</b>
mq 124,73	mq 159	mq 159 x € 650 al mq	€ <b>103.350,00</b>

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 45% perché in corso di definizione	€ 46.507,00
Riduzione del valore del 3% per assenza di intonaco cementizio e strato di coloritura del prospetto dell'edificio	€ 3.100,00
Riduzione del valore del 1,5% per assenza impianto ascensore	€ 1.550,00
Oneri per condono edilizio	€ 24.079,00
	€ 28.114,00
Riduzione forfettaria del 15%	€ 4.217,00

#### **Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **23.897,00**



**LOTTO 11:****APPARTAMENTO IN CORSO DI DEFINIZIONE SITO AL PIANO TERZO (LATO SINISTRO) IN VIALE LAURICELLA SNC, NEL COMUNE DI RAVANUSA -AG-**

<b>Superf. utile</b>	<b>Superf.comm.</b>		<b>Valore</b>
mq 116,17	mq 149	mq 149 x € 650 al mq	€ <b>96.850,00</b>
<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>			
Riduzione del valore del 45% perché in corso di definizione			€ 43.582,00
Riduzione del valore del 3% per assenza di intonaco cementizio e strato di coloritura del prospetto dell'edificio			€ 2.905,00
Riduzione del valore del 1,5% per assenza impianto ascensore			€ 1.454,00
Oneri per condono edilizio			€ 22.427,00
			€ 26.482,00
Riduzione forfettaria del 15%			€ 3.972,00
<b>Prezzo base d'asta dell'immobile</b>			
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ <b>22.510,00</b>

**LOTTO 12:****APPARTAMENTO IN CORSO DI DEFINIZIONE SITO AL PIANO TERZO (DI FRONTE) IN VIALE LAURICELLA SNC, NEL COMUNE DI RAVANUSA -AG-**

<b>Superf. utile</b>	<b>Superf.comm.</b>		<b>Valore</b>
mq 174,21	mq 212	mq 212 x € 650 al mq	€ <b>137.800,00</b>
<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>			
Riduzione del valore del 45% perché in corso di definizione			€ 62.010,00
Riduzione del valore del 3% per assenza di intonaco cementizio e strato di coloritura del prospetto dell'edificio			€ 4.134,00
Coefficiente di riduzione pari a 0,96 per esposizione a nord			€ 5.512,00
Oneri per condono edilizio			€ 33.632,00
			€ 30.445,00
Riduzione forfettaria del 15%			€ 4.567,00
			€ 5.394,00
<b>Prezzo base d'asta dell'immobile</b>			
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ <b>25.878,00</b>



**LOTTO 13:**

**SUPERFICIE COPERTA DI MQ 506 PER N°3 APPARTAMENTI, SITA AL QUARTO PIANO IN VIALE LAURICELLA SNC, NEL COMUNE DI RAVANUSA -AG-**

<b>Superf. lorda</b>	<b>Sup. utile non residenziale.</b>	<b>Valore di ciascuno dei tre appartamenti di cui sarà costituito il 4° p., secondo il progetto di sanatoria</b>	<b>Valore complessivo</b>
mq 463,84	mq 83,60	€ 103.350,00	
		€ 96.850,00	
		€ 137.800,00	€ <b>338.000,00</b>
<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>			
		Riduzione del valore del 45% perché in corso di definizione	€ 152.100,00
		Riduzione di un ulteriore 15% sul valore abbattuto per assenza tamponamenti e tramezzi	€ 27.885,00
		Riduzione del valore del 3% per assenza di intonaco cementizio e strato di coloritura del prospetto dell'edificio	€ 10.140,00
		Riduzione del valore del 1,5% per assenza impianto ascensore	€ 5.070,00
		Oneri per condono edilizio	€ 80.138,00
			€ 62.667,00
		Riduzione forfettaria del 15%	€ 9.400,00
<b>Prezzo base d'asta dell'immobile</b>			
		Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>53.267,00</b>

**LOTTO 14:**

**SUPERFICIE COPERTA DI MQ 511 PER N°3 APPARTAMENTI, SITA AL QUINTO PIANO IN VIALE LAURICELLA SNC, NEL COMUNE DI RAVANUSA -AG-**

<b>Superficie lorda</b>	<b>Superficie utile non residenziale</b>	<b>Valore di ciascuno dei tre appartamenti di cui sarà costituito il 5° p, secondo il progetto di sanatoria</b>	<b>Valore complessivo</b>
mq 463,84	mq 95,30	€ 103.350,00	
		€ 96.850,00	
		€ 137.800,00	€ <b>338.000,00</b>
<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>			
		Riduzione del valore del 45% perché in corso di definizione	€ 152.100,00
		Riduzione di un ulteriore 15% sul valore abbattuto per assenza tamponamenti e tramezzi	€ 27.885,00
		Riduzione del valore del 3% per assenza di intonaco cementizio e strato di coloritura del prospetto dell'edificio	€ 10.140,00
		Riduzione del valore del 1,5% per assenza impianto ascensore	€ 5.070,00
		Oneri per condono edilizio	€ 80.138,00
		Riduzione del 2,5% per piano sottotetto	€ 8.450,00
			€ 54.217,00
		Riduzione forfettaria del 15%	€ 8.133,00
<b>Prezzo base d'asta dell'immobile</b>			
		Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>46.084,00</b>

Agrigento lì 19 maggio 2015

IL C.T.U.  
Arch.G.Casalicchio

