

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

## Sezione Esecuzioni immobiliari

---

*Oggetto*

**PERIZIA**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**esecuzione immobiliare n. 36/2023 R.G.E.**

---

Numero Ruolo Generale: **R.G. 36/2023**

G.E.: **Dott.ssa Vitalba Pipitone**

Creditore Procedente:

Difesa da:

Pec:

Debitori eseguiti:

---

**Agrigento, 09/08/2024**

*Il C.T.U.*

**Arch. Giovanni Rizzo**



## **PREMESSA**

Con ordinanza del G.E. Dott.ssa Vitalba Pipitone, in data 20/05/2024 (All. o1), il sottoscritto Arch. Giovanni Rizzo - regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Agrigento al n. 1581- è stato nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento esecutivo n. 36/2023 R.G.E. Tribunale di Agrigento, promosso da XXXX rappresentata dall' XXXX, contro i Sigg.ri XXXX.

Il giuramento di rito è avvenuto con deposito per via telematica alla Cancelleria del Tribunale

di Agrigento in data 24/05/2024 (All. o1.1); in quella sede si è accettato di rispondere

all'incarico dettagliatamente descritto nell'Ordinanza di nomina.

I termini assegnati al sottoscritto C/PD sono i seguenti:  
➤ In via della "parizia" almeno 30 giorni prima dell'udienza di rinvio già fissata per il 16/09/2024, ovvero entro il 16/08/2024 a mezzo pec o raccomandata A/R ai creditori procedenti, a quelli intervenuti e alle parti esegutate a mezzo posta elettronica o raccomandata A/R;

## **Quadro delle attività svolte**

La raccolta dei dati, necessari alla verifica delle informazioni riportate nella documentazione in atti e alle valutazioni richieste, è stata condotta effettuando:

- Studio del fascicolo;
- Convocazione delle parti per l'inizio delle operazioni peritali;
- Esecuzione operazioni peritali del 17/06/2024 e del 03/07/2024;
- Acquisizione visure, planimetrie catastali aggiornate e dati presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento;
- Acquisizione documentazione anagrafica ed urbanistica presso il Comune di Ravanusa;
- Acquisizione informazioni presso la Cancelleria civile e delle Esecuzioni presso il Tribunale di Agrigento;
- Acquisizione documentazione presso il Genio Civile di Agrigento;
- Analisi e valutazioni tecniche conseguenti ai quesiti;
- Stesura, collocazione e riproduzione della relazione di consulenza e dei relativi allegati come di seguito elencati e descritti.

Letto il dispositivo di nomina, ed accertato che la documentazione a supporto fosse congrua per l'espletamento dell'attività lo scrivente relaziona quanto segue.

## **QUESITO 1**

### ***Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento***

I beni oggetto della procedura n. 36/2023 R.G.E. Tribunale di Agrigento, come si evince

nell'Atto di pignoramento notificato in data 13/03/2023 (All. o4) ai Sigg.ri XXXX, risultano essere la proprietà di n. 1 unità immobiliare sita in Ravanusa

(AG) – via Don Bosco n.104, censita presso il N.C.E.U.:

- Foglio 17 Part. 1367 Sub 4 – PIANO 2° - cat. A/4;
  - Proprietà 1/2 XXXX in regime di comunione dei beni con XXXX
  - Proprietà 1/2 XXXX in regime di comunione dei beni con XXXX

La suddetta unità immobiliare risulta proprietà indivisa al 50% agli odierni Esecutati in regime di comunione dei beni, come riscontrabile dalla consultazione della visura catastale storica acquisita (All. o5.2).

Di seguito verranno sintetizzati i dati anagrafici e di residenza degli odierni Esecutati, così come riscontrabili dal Certificati di residenza rilasciati dal Comune di Ravanusa – (All. o3.o2.o1 e All. o3.o2.o2) nonché dalle visure catastali:

1) XXXX,  
nato a XXXX il XXXX  
C.F. XXXX  
residente in Ravanusa (AG) via Don Bosco  
n.104

2) XXXX,  
nata a XXXX il XXXX  
C.F. XXXX  
residente in Ravanusa (AG) via Don Bosco

In ~~n.104~~ di tale riscontro, si può affermare che il diritto reale indicato nell'Atto di pignoramento corrisponde a quello realmente nella titolarità agli odierni Esecutati.

Sono state riscontrate difformità formali circa l'identificazione del bene presso i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Agrigento.

Nello specifico si è riscontrato un “disallineamento” delle mappe catastali riguardanti il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati sul Comune di Ravanusa: dalla consultazione dell'Estratto mappa acquisito dallo Scrivente, si è riscontrato che l'edificio identificato in mappa nel Comune di Ravanusa al Foglio 17 Part. 1367 non corrisponde al fabbricato nel quale è ospitata l'u.i. oggetto della presente procedura. Per la regolarizzazione occorre presentare un'istanza all'Agenzia del Territorio al fine di richiedere un Riallineamento delle mappe ed il CTU stima costi professionali per 300,00 €.



*Inquadramento territoriale – Google Heart*



*Estratto mappa catastale – Comune di Ravanusa Foglio 17 Part. 1367*

### **Lotto N. 1**

Proprietà piena dell'unità immobiliare sita in Ravanusa (AG) distinta al N.C.E.U. Foglio 17 Part. 1367 Sub 4 (cat. A/4) destinata a civile abitazione in via Don Bosco n.104, posta al piano secondo di un maggiore fabbricato condominiale e posizionato all'intersezione tra le vie: Roosvelt, Pitré e Risorgimento.

Gode di libera esposizione sui fronti Sud, Ovest, Nord e confina con altra u.i. non meglio identificabile sul fronte Est.

### **QUESITO 2**

***Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.***

I beni componenti il Lotto n. 1, consistono nella proprietà di un appartamento sito in zona centrale del Comune di Ravanusa (AG), facente parte di un maggiore fabbricato condominiale che si sviluppa complessivamente su n. 3 livelli fuori terra e posto all'intersezione tra le vie: Don Bosco, Roosvelt e Pitré.

Il contesto cittadino nel quale è ubicato, si distingue per la fitta presenza di fabbricati a destinazione residenziale ed attività commerciali. Sotto il profilo urbanistico l'immobile ricade nella Zona B<sub>2</sub> del vigente P.R.G. come attestato nel Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato in data 21/06/2024 (All. o6.1.3) dal Comune di Ravanusa.

L'edificazione dell'intero fabbricato, è stata ultimata nell'anno 1985 grazie al rilascio da parte del Comune di Ravanusa in data 08/09/1984 della Concessione edilizia prot. n. 2937 pratica n. 2259 (All. o6.2.6).

Il fabbricato condominiale dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta costituito complessivamente da n. 4 unità immobiliari: n. 2 a destinazione residenziale (poste al piano primo e secondo), n. 1 destinata ad attività commerciale e n. 1 destinata a magazzino (quest'ultime entrambe poste al piano terra).

All'abitazione, in comproprietà degli Esecutati posta al piano secondo del fabbricato, si ha accesso mediante l'ingresso condominiale posto sul versante Nord ovvero dalla via Don Bosco.

Il fabbricato risulta edificato su struttura in c.a. e muratura di tamponamento eseguita con laterizi forati dello spessore di 28 cm; è rifinito all'esterno con intonaco civile di colore giallo ocra e risulta oggi in buono stato manutentivo in tutte le sue componenti architettoniche.

Per la definizione della superficie commerciale sono stati applicati i seguenti coefficienti così come previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138:

- 100% superfici calpestabili;
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni;
- 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione);
- 15% Soppalchi non abitabili
- 25% Balconi;



*Estratto fotografico del fabbricato condominiale*

L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello al piano secondo su una superficie lorda pari a 95,00 mq, più i balconi con esposizione a Sud, Nord ed a Ovest estesi complessivamente 30,40 mq. L'altezza interna è pari a 3,10 m.

Detto della libera esposizione sui fronti Sud, Nord e Ovest, l'u.i. in oggetto confina a Est con altro fabbricato adiacente.

L'appartamento si compone di n. 8 ambienti: Ingresso, Disimpegno, Soggiorno, Cucina, Ripostiglio, Camera da letto matrimoniale, Camera da letto singola, Servizio igienico comune.

Risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato di colore bianco; le pareti risultano rifinite con gesso scagliola e idropitture di colore giallo ocra. Si rileva altresì la presenza degli impianti: elettrico, idrico e di riscaldamento. Gli spazi risultano in buono stato manutentivo con la presenza di arredi, infissi in alluminio del tipo a taglio freddo e doppio vetro di colore avorio e porte interne in legno.

Il prospetto rifinito con intonaco ai silicati di colore giallo ocra, risulta in buono stato di conservazione.

Di seguito verrà indicata la superficie netta dei singoli ambienti interni:

- Ingresso.....9,95 mq
- Disimpegno .....5,50 mq
- Soggiorno .....21,15 mq
- Cucina.....9,00 mq
- Ripostiglio.....2,40 mq
- Camera da Letto 1 .....19,10 mq
- Camera da Letto 2 .....11,20 mq
- WC servizio.....5,15 mq

Ed inoltre:

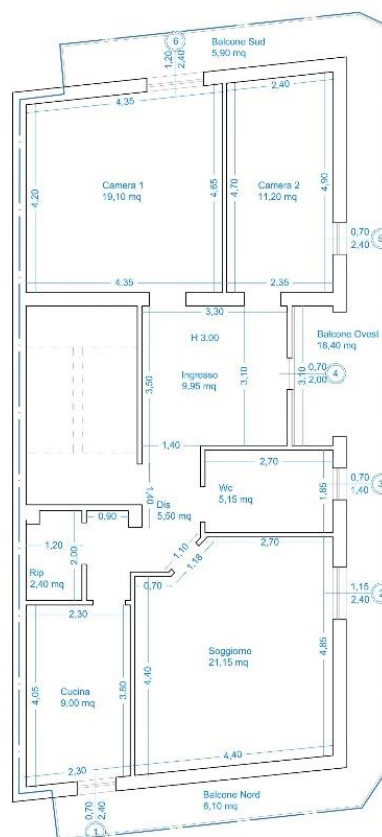
- Balcone Ovest.....18,40 mq
- Balcone Nord.....6,10 mq
- Balcone Sud .....5,90 mq



Foto dell'appartamento

Conseguentemente all'indagine eseguita mediante consultazione del Catasto energetico degli edifici della regione siciliana sul portale <http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/visura> non risultano certificati riguardanti l'unità immobiliare in oggetto (All. o8.1) pertanto, come richiesto dal G.I. lo scrivente ha provveduto a redigere lo stesso pervenendo alla classificazione:

- **Classe energetica F** con consumo 113,81 kWh/m<sup>2</sup> anno (All. o8.2).



Pianta dell'appartamento

### QUESITO 3

#### **Identificazione catastale del bene pignorato**

L'unità immobiliare risulta oggi così censita presso l'Agenzia del Territorio:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona Cens	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
Ravanusa	17	1367	4	Via Don Bosco n.104 – Piano 2	1	A/4	4	5 vani	€ 250,48

È stata acquisita dallo scrivente, mediante consultazione del portale [sister.agenziaentrate.gov.it/](http://sister.agenziaentrate.gov.it/), la seguente documentazione riferita alle unità immobiliari:

- Estratto mappa catastale Comune di Ravanusa Foglio 17 Part. 1367 (All. o5.1);
- visura catastale storica (All. o5.2);
- planimetrie catastali (All. o5.3);
- visure ipo-catastali (All. 9)

Dalla lettura di quest'ultime nonché dalla analisi delle formalità gravanti sugli immobili (All. 9.1/2/3/4/5) è stato possibile desumere i seguenti passaggi catastali riferiti ai beni in oggetto:

- Alla data del 18/02/1995 viene registrata al N.C.E.U. nel Foglio 17 del Comune di Ravanusa la Particella 1367 costituzione del 18/02/1995 in atti dal 23/10/1998 (n. 1237.1/1995).

L'immobile risultava in proprietà 1000/1000 fino al 11/03/2004 a XXXX

- Alla data del 11/03/2004 il Sig. XXXX e la Sig.ra XXXX, acquisiscono la proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni, in forza dell'Atto di Compravendita rogato dal Notaio Paolo Trento con sede in Campobello Di Licata (AG) Repertorio n. 9126 Racc. 1686 e Trascritto in data 31/03/2004 ai nn. 7638/6018.
- Da allora ad oggi l'intestazione catastale dell'u.i. costituente il Lotto ovvero:
  - Unità immobiliare - Ravanusa N.C.E.U. Foglio n. 17 Part. 1367 Sub 4 cat. A/4

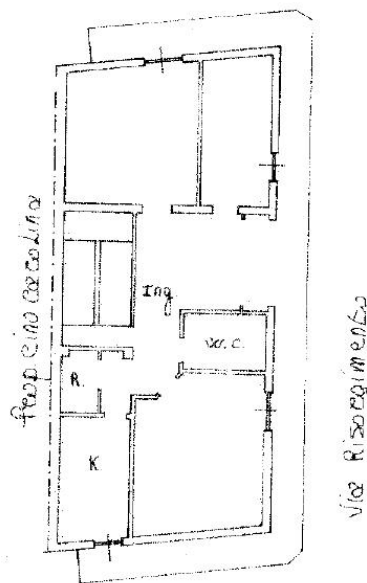
è rimasta la medesima:

- ✓ XXXX - PROPRIETÀ IN COMUNIONE DEI BENI 1/2
- ✓ XXXX - PROPRIETÀ IN COMUNIONE DEI BENI 1/2

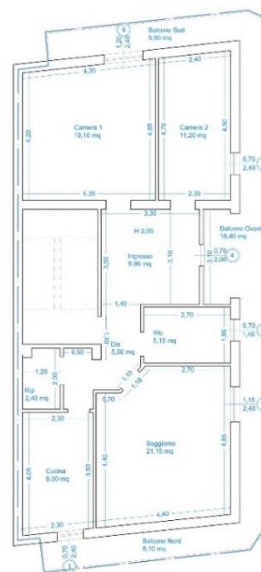
Avendo acquisito copia della planimetria catastale agli atti, lo scrivente ha provveduto ad effettuare un raffronto della stessa con il rilievo dello Stato di fatto al fine di verificarne la congruità:



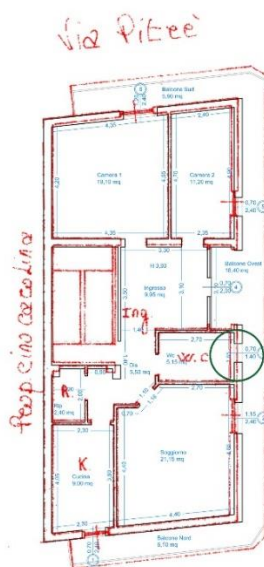
**Unità immobiliare Ravanusa - Foglio 17 Part. 1367 Sub 4**



Plan catastale F 17 Part. 1367 Sub 4



Rilievo Stato di fatto CTU



Sovrapposizione Rilievo SdF - Plan catastale F 17 Part. 1367 Sub 4

**Elenco delle difformità**

- Mancata rappresentazione della finestra nel locale WC

Dopo aver proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare in data 17/06/2024 ed aver proceduto alla sua restituzione grafica (All. o7.1) lo scrivente rileva una lieve difformità di rappresentazione dello stato di fatto con la planimetria catastale agli atti consistente nella mancata rappresentazione della finestra presente nel locale WC. Alla luce di tale valutazione si rilevano difformità catastali regolarizzabili con pratica Doc.f.a. e stima un costo complessivo pari a 650,00 €.

In riferimento invece al disallineamento in mappa lo scrivente dichiara che la difformità risulta regolarizzabile mediante Istanza presso l'Agenzia del Territorio e stima costi professionali pari a 300,00 €

## **QUESITO 4**

### ***Stato di possesso del bene***

Le unità immobiliari componenti il Lotto 1 risultano oggi l'abitazione di residenza di entrambe gli Esecutati.

In data 17/06/2024 la Sig.ra XXXX in occasione dell'inizio delle attività peritali ha regolarmente consentito l'accesso del sottoscritto CTU nonché al Custode nominato.

## **QUESITO 5**

### ***Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto***

Piena ed intera proprietà pari a 1000/1000 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Ravanusa ospitata nel maggiore fabbricato condominiale con accesso dalla via Don Bosco

al civico n. 104 ed identificata al N.C.E.U. al Foglio 17 1367 Sub 4 di categoria A/4 adibito a civile abitazione.

L'unità immobiliare gode di affacci sui fronti Sud (su via Roosevelt e via Pitré), Ovest (su via Risorgimento) e Nord (su via Don Bosco); si estende su una superficie lorda pari a 95,00 mq ca più i balconi sui fronti liberi complessivamente pari a 30,40 mq.

Risulta confinante sul fronte Est con altro fabbricato.

Il fabbricato nel quale è ospitata l'u.i. ricade nella Zona B<sub>2</sub> dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Ravanusa.

La data di edificazione del fabbricato risale al 1985 conseguentemente al rilascio della C.E.

prot. 2937 del 08/09/1984.

In funzione delle peculiarità architettoniche l'intera lotto consta di una superficie commerciale pari a 102,60 mq.

L'unità immobiliare a destinazione abitativa risulta di classe energetica F con prestazione energetica globale pari a 113,81 kWh/m<sup>3</sup> anno.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; si riscontrano difformità

di rappresentazione grafica in planimetria regolarizzabili con pratica Doc.Fa. e si stimano costi complessivi pari a 650,00 €.

Il "disallineamento" della mappa catastale riguardante il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati risulta regolarizzabile mediante la presentazione di un'istanza all'Agenzia del

Territorio volta a richiedere il *Riallineamento* e si stimano costi professionali per 300,00 €.

Si rilevano difformità urbanistiche sanabili con presentazione di pratiche urbanistiche e lavori di messa in pristino per i quali si stimano costi complessivi pari a 13.771,98 €

**Lotto n. 1 - Prezzo base d'asta: 32.900,00 €**

## QUESITO 6

### **Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

Si produce di seguito la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

- PIGNORAMENTO TRASCritto IN DATA 13/03/2023 (All. o9.2.5)
  1. Dal 11/03/2004 ad oggi
    - XXXX - PROPRIETÀ IN COMUNIONE DEI BENI 1/2
    - XXXX - PROPRIETÀ IN COMUNIONE DEI BENI 1/2
  2. Titolo: Atto di Compravendita del 11/03/2004 rogato dal Notaio Paolo Tento in Campobello di Licata Rep. n. 9126 Racc. n. 1686 (All. o9.3).
  2. 08/09/1984

A seguito del rilascio della C.E. prot. 2937 al Sig. XXXX, il fabbricato originariamente acquistato che constava di n. 2 livelli (piano terra e piano primo) viene demolito e ricostruito. Conseguentemente alle superiori attività edilizie vengono realizzati n. 3 livelli di costruzione ed in data 18/02/1995 l'u.i. viene registrata al C.F. con l'attuale identificazione.
  3. Dal 22/04/1963 al 11/03/2004
    - XXXX - PROPRIETÀ 1/1
  4. Titolo: Atto di Compravendita del 22/04/1963 rogato dal Notaio Salvatore Di Prima in Licata Reg. n. 2531 (All. o9.2).

Dalla analisi dei Titoli di cui sopra si riscontra che l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, nei passaggi di proprietà intervenuti, anche antecedenti al ventennio, hanno mantenuto i loro identificativi catastali originali e coincidenti con quelli attuali ovvero:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria
Ravanusa	17	1367	4	A/4

I beni di cui al Lotto n. 1 risultano di piena proprietà in ragione del 50% indiviso degli odierni esecutati in regime di comunione legale dei beni, non risulta pertanto necessario enucleare eventuali atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di altre iscrizioni ipotecarie in aggiunta a quelle già citate gravanti sui beni in oggetto.

## QUESITO 7

### **Formalità, vincoli, oneri**

Sul bene non gravano oneri di natura condominiale.

Successivamente all'assunzione di informazioni presso la Cancelleria civile e delle Esecuzioni del Tribunale di Agrigento e dalla lettura delle ispezioni ipotecarie, non si è rilevata la pendenza di altre procedure in essere gravanti sul bene pignorato.

Non si rilevano infine vincoli connessi al suo carattere storico artistico.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: *ASSENTI*
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: *ASSENTI*
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: *ASSENTI*
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso: *ASSENTI*
- 5) Provvedimenti di imposizione relativi a vincoli storico-artistici e di altro tipo: *ASSENTI*

*SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura*

Dalla analisi delle *formalità* attualmente iscritte presso i pubblici registri dell'Agenzia delle Entrate alla data del 18/06/2024 emergono le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni (All. 9).

- 6) Trascrizioni e Iscrizioni ipotecarie
  - 6.1) TRASCRIZIONE a FAVORE del 31/03/2004 Reg. part. 6018 Reg. Gen. 7638 di ATTO DI COMPRAVENDITA del 11/03/2004 rogato dal Notaio Paolo Trento Rep. 9126 Racc. 1686 (All. o9.1.1);
  - 6.2) ISCRIZIONE CONTRO del 14/05/2004 Reg. part. 2214 Reg. Gen. 11995 IPOTECA VOLONTARIA per la Concessione a garanzia di Mutuo fondiario del 11/05/2004 rogato dal Notaio Paolo Trento (All. o9.1.2);
  - 6.3) ISCRIZIONE CONTRO del 10/03/2005 Reg. part. 1618 Reg. Gen. 5318 IPOTECA LEGALE per la Riscossione tributi del 21/02/2005 iscritta da XXXX e poi CANCELLATA in data 16/12/2008 Reg. Part. 3484 Reg. Gen. 34311 (All. o9.1.3);
  - 6.4) ISCRIZIONE CONTRO del 25/03/2006 Reg. part. 2395 Reg. Gen. 8716 IPOTECA VOLONTARIA per la Concessione a garanzia di Mutuo fondiario del 24/03/2006 rogato dal Notaio Paolo Trento (All. o9.1.4);
  - 6.5) TRASCRIZIONE CONTRO del 29/03/2023 Reg. part. 5174 Reg. Gen. 5978 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/03/2023 eseguito dal Tribunale di Agrigento Rep. 533/2023 nascente in virtù della Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario del 11/05/2004 contratto dagli odierni Esecutati con XXXX (All. o9.1.5).

**7) Difformità urbanistico-edilizie**

In riferimento alle difformità urbanistiche (che saranno meglio dettagliate nella seguente risposta al Quesito 10), possono essere appianate mediante:

- ✓ la presentazione di una pratica SCIA al Comune di Ravanusa ai sensi dell'Art. 10 c. 3 L.R. 16/16 per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche per la quale si stimano costi pari a 2.500,00 €.
- ✓ la presentazione di una pratica ex Art. 110 al Genio civile per la regolarizzazione delle difformità strutturali per la quale si stimano costi pari a 5.000,00 € incluse eventuali indagini e prove di carico sui materiali.
- ✓ L'esecuzione di lavori edili di messa in pristino per un importo pari a 6.271,98 €.

Per la regolarizzazione urbanistica vengono stimati dal CTU spese pari a 13.771,98 € tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

**8) Difformità catastali**

Le difformità catastali inerenti la corretta rappresentazione grafica in planimetria risultano regolarizzabili con pratica Doc.Fa. e si stimano costi complessivi pari a 650,00 €.

Il "disallineamento" delle mappe catastali riguardanti il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati sono regolarizzabili mediante presentazione di un'istanza all'Agenzia del Territorio al fine di richiedere un Riallineamento delle mappe e si stimano costi professionali per 300,00 €.

## QUESITO 8

### **Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo**

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

## QUESITO 9

### **Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale**

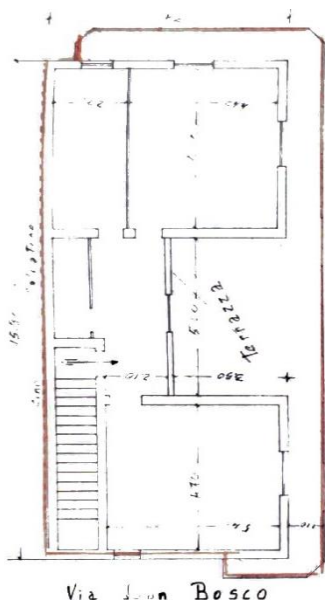
I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

## QUESITO 10

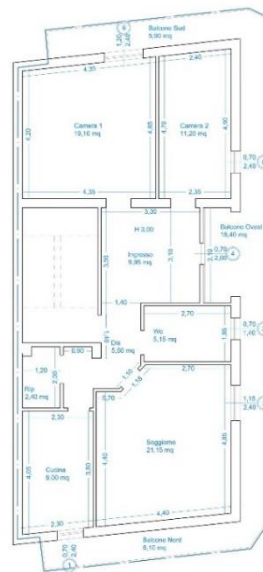
In data 21/06/2024, conseguentemente all'istanza inoltrata il 18/06/2024 (All. o6.1) acquisito al prot. 00011769, è stato rilasciato dal Comune di Ravanusa il Certificato di destinazione urbanistica prot. 11897/2024 (All. o6.1.3) dal quale si evince che il fabbricato insiste all'interno della "Zona B<sub>2</sub>" del PRG vigente.

È stato inoltre possibile acquisire documentazione urbanistica di interesse inerente la Concessione edilizia rilasciata in data 08/09/1984 pratica edilizia n. 2259.

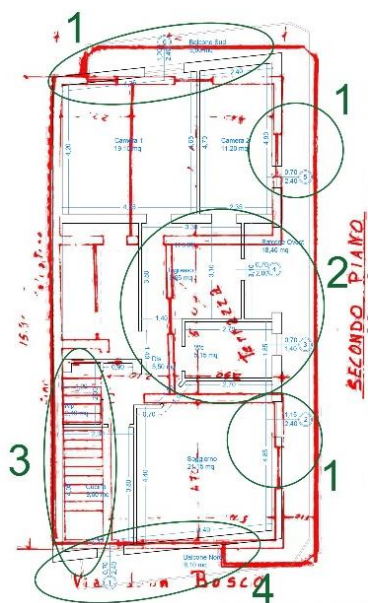
Conseguentemente alla sovrapposizione degli elaborati grafici di rilievo architettonico, è stato possibile rilevare delle difformità tra lo stato di fatto e le opere assentite.



Plan Piano secondo Progetto C.E. del 08/09/1984



Rilievo Stato di fatto CTU



### Elenco delle difformità

1. Errato posizionamento delle aperture;
2. Aumento di volumetria sul fronte Ovest;
3. Errato posizionamento della scala condominiale;
4. Aumento dello sviluppo del balcone sul fronte Nord;
5. Diversa distribuzione degli spazi interni;

*Sovrapposizione Rilievo SdF - Plan Progetto Piano secondo C.E. del 08/07/1984*

Le superiori difformità distinte ai punti: 1, 3, 4, 5 possono essere appianate mediante la presentazione di una pratica SCIA ai sensi dell'Art. 10 c. 3 L.R. 16/16 per la quale si stimano costi complessivi pari a 2.500,00 €.

Inoltre, come rilevato al punto 3, emergeva dall'analisi grafica l'errato posizionamento della scala condominiale. Tale incongruenza faceva emergere la necessità di effettuare una ulteriore indagine presso gli uffici del Genio civile di Agrigento volta a verificare la congruità degli elaborati grafici depositati presso l'Ente.

Veniva pertanto inoltrata pec in data 22/07/2024 (All. 11.1) nella quale veniva richiesta la consultazione della pratica di Autorizzazione n. 1492 del 13/07/1982.

Alla stessa seguiva Nota del Genio civile di Agrigento (All 11.2) nella quale veniva riscontrato dall'Ente tra l'altro: "...non è stato possibile reperire il fascicolo contenente gli elaborati ...".

Alla luce della superiore circostanza, ovvero in assenza della consultazione specifica degli elaborati depositati presso l'ufficio del Genio civile, risultando non conformi quelli disponibili ovvero quelli depositati presso il Comune di Ravanusa, al fine di regolarizzare la difformità strutturale (consistenti nella errato posizionamento della scala) occorre presentare pratica ai sensi dell'Art. 110 presso il Genio civile per la quale si stimano costi complessivi pari a 5.000,00 € comprensivi delle eventuali indagini sulle strutture e prove sui materiali.

In merito alla difformità distinta al punto 2, non risultando la stessa regolarizzabile configurandosi quale "aumento di volume", lo scrivente determina costi di messa in pristino pari a 6.271,98 € meglio definiti nel CME allegato alla presente relazione (All. o7.6.1) e descritti nell'elaborato grafico allegato - All. o7.o6.

Per la regolarizzazione urbanistica vengono pertanto stimati dal CTU spese complessive pari a 13.771,98 €; tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Lo scrivente tuttavia ribadisce che, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380.

La data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento risale:

- All'iscrizione dell'ipotecaria volontaria del 14/11/2017 ai nn. 17922 R.G. e 17922 R.P. (All. o9.1.4) derivante dall'Accollo della quota frazionata per la unità negoziale n. 30 dell'originario Mutuo per la quota residua pari a 97.000,00 € rispetto alla complessiva quota pari a 113.513,10 € gravante sulle unità immobiliari in oggetto Rep. n. 4038/2462 rogato dal Notaio Maria Orlando in favore del XXXX (All. o9.1.3).

## **QUESITO 11**

***Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso***

Da informazioni acquisite in occasione delle attività peritali del 17/06/2004 dalla Sig.ra XXXX il fabbricato:

- Non risulta costituito in condominio;
- Non sono state deliberate spese straordinarie;

## **QUESITO 12**

***Procedere alla valutazione di beni***

*Criterio e metodo di stima*

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Il valore di mercato coincide con il valore venale ovvero il valore che il bene assume nel mercato, e quindi il più probabile valore attribuito ai beni da ordinari compratori ed ordinari venditori. Nel caso in specie sarà utilizzato il metodo "sintetico comparativo" che adotta come riferimento il parametro "superficie", cioè quello che nella stessa zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima. Tale procedimento estimativo si fonda sul principio della comparazione fra situazione specifica e situazioni analoghe.

Al fine di poter procedere alla stima il sottoscritto ha provveduto a consultare la banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio valida per il Comune di Ravanusa (AG) nel *Semestre 2 dell'Anno 2023* per la *Zona Centrale/via Lauricella-Moro-Roosevelt-I tratto Gen. Cascino-Calvi-Lincoln-Manzoni* – Codice zona B1 (All. 10).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	380	570

L'unità immobiliare in oggetto è assimilabile alla tipologia "Abitazioni di tipo economico" in funzione della loro specifica destinazione d'uso.

Il valore parametrico medio ritenuto congruo ed assunto dallo Scrivente in ragione al loro stato di manutenzione sarà pari a:

$$V_{AB} \text{ mq} = \text{VALORE ABITAZIONE}/\text{MQ} = 500,00 \text{ €/mq}$$

Per la determinazione della superficie commerciale, si è fatto riferimento a quanto indicato dalla norma D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e da successive direttive indicate dall'Agenzia delle Entrate; nello specifico per il calcolo della superficie commerciale valgono le seguenti regole generali:

- I muri interni ed esterni vanno computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.
- I muri in comunione con altre proprietà si calcolano al 50%, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- Non va considerata la superficie dei vani di altezza utile inferiore a 1,50 metri.
- Per le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati.
- Gli spazi e le superfici condominiali sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun immobile e non devono essere aggiunti alla superficie complessiva.
- Balconi e Lastrici solari vanno computati nella misura del 25%;
- Terrazzi e Logge vanno computati nella misura del 35%;
- Verande con/senza finiture analoghe ai vani principali vanno computati nella misura del 80%-60%;
- Corti e cortili vanno computati nella misura del 10%;

Pertanto si avrà:

<b>Tipologia superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sviluppo netto Superficie lorda mq</b>	<b>Sviluppo commerciale mq equivalenti</b>
Vani principali e accessori diretti	100 %	95,00	95,00
Balconi	25 %	30,40	7,60
<b>TOTALE</b>		<b>125,40</b>	<b>102,60</b>



In virtù della superficie commerciale equivalente determinata in 102,60 mq ed in considerazione dei valori OMI, nello specifico il valore parametrico medio di mercato assunto di 500,00 €/mq, lo scrivente di seguito determina il valore di mercato  $V_m^*$ , ovvero il valore di mercato al netto degli importi di deprezzamento che saranno di seguito indicati:

$$V_m^* = \text{Sup. comm.} \times V_{AB} \text{ mq} = 102,60 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = 51.300,00 \text{ €}$$

Al fine di esprimere un Valore di mercato che tenga altresì in considerazione gli oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica emersi durante l'analisi di cui sopra si avrà:

#### A. REGOLARIZZAZIONI CATASTALI

- Presentazione pratica DocFA .....650,00 €
- Istanza per allineamento catastale.....300,00 €
- Totale .....950,00 €

#### B. REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE

- Presentazione pratica SCIA .....2.500,00 €
- Presentazione pratica Genio Civile .....5.000,00 €
- Costi di Messa in pristino.....6.271,98 €
- Totale .....13.771,98 €

Pertanto si avrà:

$$V_m = V_m^* - A - B = (51.300,00 - 950,00 - 13.771,98) \text{ €} = 36.578,02 \text{ €}$$

Il CTU determina il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto pari a 36.578,02 € e applica alla stessa una riduzione rispetto al suo valore nella misura del 10 % al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto si avrà:

$$\text{Prezzo base d'asta} = V_m - 10 \% = 36.578,02 - 3.657,80 = \del{32.920,22 \text{ €}} \quad \mathbf{32.900,00 \text{ €}}$$

## **Allegati**

- *Allegato 1* Ordinanza di nomina CTU Arch. Giovanni Rizzo del 20/05/2024;
  - All. o1.1 Giuramento CTU del 24/05/2024;
- *Allegato 2* Verbali di operazioni peritali
  - All. o2.1 Verbali di operazioni peritali del 17/06/2024;
  - All. o2.2 Verbali di operazioni peritali del 03/07/2024;
- *Allegato 3* Documentazione anagrafica
  - All. o3.1 Istanza CTU al Comune di Ravanusa per rilascio Certificato anagrafico e di residenza storico;
  - All. o3.2 Rilascio Documentazione anagrafica Comune di Ravanusa;
    - All. o3.o2.o1 Certificato anagrafico e di residenza storico Sig. XXXX;
    - All. o3.o2.o2 Certificato anagrafico e di residenza storico Sig.ra XXXX;
- *Allegato 4* Atto di pignoramento immobiliare notificato il 13/03/2023
- *Allegato 5* Documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento
  - All. o5.1 Estratto mappa Comune di Ravanusa Foglio 17 Part. 1367;
  - All. o5.2 Visura storica C.F. – Ravanusa F 17 Part. 1367 Sub 4 del 05/06/2024;
  - All. o5.4 Planimetria catastale C.F. - Ravanusa F 17 Part. 1367 Sub 4 del 05/06/2024;
- *Allegato 6* Documentazione urbanistica rilasciata dall'UTC di Ravanusa
  - All. o6.1 Istanza rilascio documenti di interesse del 18/06/2024;
    - All. o6.o1.o1 Ricevuta protocollo n. 00011769 del 21/06/2024;
    - All. o6.o1.o2 Nota pec del CTU integrativa dell'Istanza del 28/06/2024;
    - All. o6.o1.o3 Certificato di Destinazione Urbanistica del 21/06/2024;
  - All. o6.2 Documentazione inerente la pratica urbanistica n. 2259
    - All. o6.o2.o1 Istanza rilascio Concessione edilizia del 13/03/1982 XXXX;
    - All. o6.o2.o2 Relazione tecnica di Progetto del 13/07/2024;
    - All. o6.o2.o3 Elaborati grafici di progetto del 13/07/2024;
    - All. o6.o2.o4 Parere favorevole al rilascio della Concessione edilizia 04/05/1982;
    - All. o6.o2.o5 Autorizzazione Genio civile di Agrigento n. 1492 del 13/07/1982;
    - All. o6.o2.o6 Concessione edilizia prot. n. 2937 del 08/09/1984;
- *Allegato 7* Elaborati grafici e fotografici Stato di fatto
  - All. 7.1 Inquadramento territoriale
  - All. 7.2 Pianta stato di fatto u.i. Ravanusa - F 17 Part. 1367 Sub 4;
  - All. 7.3 Foto stato u.i. Ravanusa - F 17 Part. 1367 Sub 4;
  - All. 7.4 Sovrapposizione plan cat / Stato di fatto;
  - All. 7.5 Sovrapposizione plan cat / Stato di fatto;
  - All. 7.6 Pianta con evidenza dei lavori di messa in pristino
    - All. o7.o6.o1 Computo Metrico Estimativo dei Lavori di Messa in pristino;
- *Allegato 8* Elaborati energetici
  - All. 8.1 visura APE u.i. Ravanusa - F 17 Part. 1367 Sub 4;
  - All. 8.2 APE u.i. Ravanusa - F 17 Part. 1367 Sub 4

- Allegato 9 Elenco sintetico delle formalità
  - All. 9.1 Elenco formalità u.i. Ravanusa - F 17 Part. 1367 Sub 4 del 05/06/2024
  - All. 9.1\* Elenco formalità u.i. Ravanusa - F 17 Part. 1367 Sub 4 del 18/06/2024
    - All. 9.1.1 Nota di trascrizione Atto di Compravendita del 11/03/2004 rogato dal Notaio Paolo Trento - Rep. 9126/1686;
    - All. 9.1.2 Nota di Iscrizione Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11/05/2004 rogato dal Notaio Paolo Trento - Rep. 9796;
    - All. 9.1.3 Nota di Iscrizione Ipoteca legale del 21/02/2005 in favore di SE.RI.T. Servizio di riscossione tributi - Rep. 14009/2003;
    - All. 9.1.4 Nota di Iscrizione Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/03/2006 rogato dal Notaio Paolo Trento - Rep. 17691/3395;
    - All. 9.1.5 Verbale di Pignoramento immobili del 13/03/ in favore di XXXX 2018 Srl - Rep. 533/2023;
  - All. 9.2 Atto di Compravendita del 22/04/1963 rogato dal Notaio Salvatore Di Prima tra XXXX Reg. n. 10394 del 10/11/1963;  
Atto di Compravendita del 11/03/2004 rogato dal Notaio Paolo Trento tra XXXX Rep. n. 9126 Racc. 1686;
  - All. 9.3
- Allegato 10 Banca dati OMI Ravanusa *Semestre 1* dell'Anno 2020 per la *Zona Semicentrale/2*;
- Allegato 11 Corrispondenza con il Genio civile di Agrigento
  - All. 11.1 Istanza pec di Accesso agli atti prot. n. 93056 del 22/07/2024;
  - All. 11.2 Nota del Genio civile prot. 99303 del 06/08/2024;

**Agrigento li 09/08/2024**

Il CTU  
Arch. Giovanni Rizzo

