



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Forzata

promossa dal creditore

e continuata in surroga da

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Proc. R.G.E. N° 108/2014

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Maria Cultrera

ELABORATO PERITALE
relativo a: **LOTTO UNICO**

Perito: Ing. Vincenzo Ragusa
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. A1720
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 721
C.F. RGSVCN74P07A089G - P.Iva 02558780843

ASTE
GIUDIZIARIE.it

con studio in Raffadali (Agrigento) Via Drago n°3
telefono: 092239453
cellulare: 3382451671
fax: 092239453
email: ing.vincenzoragusa@alice.it
PEC: vincenzo.ragusa@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lotto Unico

Abitazione a due elevazioni (piani T-1), oltre sottotetto, sita a Ravanusa in Via Toscana n.24, e sottostante magazzino/garage seminterrato avente ingresso dalla Via Lombardia n.23

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. **Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione su due livelli** (piani terra e primo, vd. planimetrie in all.02-03), oltre sottotetto abusivo da demolire (piano secondo, vd. planimetria in all.04), siti a Ravanusa (AG). Via Toscana n.24. L'abitazione (piani terra e primo) ha superficie interna lorda di mq.73,2 a piano terra e mq.73,4 a primo piano, e superficie netta calpestabile di mq.141,3 in tutto, escluso lo spazio occupato dalla scala interna (mq.7,5 circa), oltre balconi complessivamente estesi mq.12,4. L'altezza utile interna è di 295 cm a piano terra e 290 cm a piano primo (planimetrie dello stato di fatto in all.02-03).

Identificazione al Catasto dei Fabbricati di Ravanusa:

foglio 19 particella 1714 sub.6, Via Toscana n.24 P.T., zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 150,03 (visura in all.09 e planimetria catastale in all.10);
foglio 19 particella 1714 sub.10, Via Toscana n.24 P.1-2, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € 386,05 (visura in all.11 e planimetria catastale in all.12).

- B. **Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del garage/magazzino seminterrato avente ingresso dalla Via Lombardia n.23**, sottostante l'abitazione di cui sopra ed a questa direttamente collegato tramite scala interna. La superficie interna lorda del magazzino, ancora allo stato grezzo, è di mq.71,9; l'altezza utile interna è di 355 cm (planimetria dello stato di fatto in all.01).

Identificazione al Catasto dei Fabbricati di Ravanusa:

foglio 19 particella 1714 sub.4, Via Lombardia P.T., zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 73 mq, rendita € 165,89 (visura in all.07 e planimetria catastale in all.08).

Tutti gli immobili (A+B) costituenti il presente lotto unico sono beni personali intestati per il diritto di 1000/1000 della piena proprietà all'esecutato

Coerenze (si vedano planimetrie in allegati da n.01 a n.04): confina a nord con proprietà (particella 2092 subb.1 e 2), ad est con Via Lombardia, a sud con proprietà (particella 1714 subb.3 ed 11, erroneamente indicata nella mappa catastale in all.06 come particella 1715), ad ovest con Via Toscana.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a destinazione residenziale;
la zona è provvista solo dei servizi di urbanizzazione primaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutato e dalla famiglia di questi.

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:* Non ne risulta trascritto alcuno
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dott.ssa Maria Cultrera
Perito: Ing. Vincenzo Ragusa

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio in data 30/01/2009 Reg. Gen. n.2759, Reg. Part. n.138, per il montante complessivo di € 170.000,00 (di cui € 100.000,00 per capitale e tasso annuo d'interesse del 6%), a garanzia di contratto di mutuo fondiario del 22/01/2009 ai sensi del Notaio Paolo Trento da Campobello di Licata, Rep. n. 25188/6572, con
ed a favore di Banca di

gravante sulle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Ravanusa al foglio 19 particella 1714 subalterni 4-6-10, tutte oggetto della presente perizia (vedasi nota di trascrizione in all.13).

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento del Tribunale di Agrigento Rep. n.3275 del 29/04/2014, a favore di
contro
Atto
trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio in data 04/06/2014 Reg. Gen. n.8729, Reg. Part. n.6957 (vedasi nota di trascrizione in all.13).
- Pignoramento del Tribunale di Agrigento Rep. n.2196/2015 del 21/07/2015, a favore
contro
Atto
trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio in data 16/09/2015 Reg. Gen. n.15579, Reg. Part. n.11814 (vedasi nota di trascrizione in all.13). Oltre alle unità immobiliari oggetto della procedura in epigrafe, il pignoramento riguarda anche altri beni di proprietà del
quota di 500/1000. In ogni caso, da informazioni assunte presso la Cancelleria del Tribunale di Agrigento è emerso che la procedura esecutiva che ha avuto inizio con il pignoramento, iscritta al n°180/2015 R.G.E., risulta estinta.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

Gli immobili pignorati oggetto di perizia fanno parte di un fabbricato a struttura mista in c.a. e muratura di conci di calcarenite, avente complessivamente quattro elevazioni, delle quali una seminterrata e tre interamente fuori terra. Detti immobili si sviluppano con tipologia c.d. "a torre" occupando dell'intero fabbricato la metà esatta posta a settentrione (l'altra metà, erroneamente indicata nella mappa catastale con la particella 1715, corrisponde in realtà ai subalterni 3 ed 11 della medesima particella 1714 ed è di proprietà di Lauria Filippo, fratello dell'esecutato).

Dalle indagini effettuate è emerso che l'intero fabbricato è stato edificato abusivamente dai germani

su terreno (già censito al foglio 25 mappale 615 del Catasto Terreni di Ravanusa) dai medesimi germani acquistato metà ciascuno *pro quota indivisa* con atto di compravendita del 13/05/1975 ai rogiti del Notaio Giuseppe Lo Leggio (nota di trascrizione in all.15) e che, successivamente, sono state presentate per le unità immobiliari in esso fabbricato allocate due distinte domande di condono edilizio ai sensi dell'art.35 della Legge n.47/1985, l'una da parte dell'esecutato per la sanatoria della porzione nord dell'edificio (vd. all.18), l'altra da parte di per la sanatoria della porzione sud dell'edificio medesimo.

Sancita formalmente e giuridicamente la divisione del fabbricato con atto ai rogiti del Notaio Antonina Ferraro Rep. n.68424 del 17/12/2007 (vd. all.16 e nota di trascrizione in all.17), mentre, ha perfezionato la pratica di condono relativa agli immobili attribuitisi con la divisione (subb.3-5-9, oggi subb.3 ed 11) ottenendo il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n°505/2009 del 15/01/2009 (vd. nota di trascrizione del titolo edilizio in all.19), l'esecutato non ha proceduto in modo analogo e, quindi, allo stato gli immobili pignorati sono interessati da condono edilizio ancora in itinere.

Alla luce delle disposizioni dettate dal Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Imera meridionale ed area territoriale tra il bacino idrografico del fiume Palma e quello del fiume Imera meridionale, approvato con Decreto del Presidente della Regione Siciliana del 27 Marzo 2007, pubblicato sulla G.U.R.S. n°25 del 01/06/2007 Parte Prima (vd. all.20), l'immobile da condonare ricade in zona interessata da dissesto attivo di "espansione laterale o deformazione gravitativa (DGPV)" (vd. stralcio della carta dei dissesti n°62 in all.21 e sovrapposizione della stessa con immagine dall'alto in all.23), cui è associato il più alto livello di rischio, e cioè "R4 molto elevato" (vd. stralcio della carta della pericolosità e del rischio geomorfologico n°62 in all.22).

Anche se il vincolo del P.A.I. è successivo (2007) alla realizzazione dell'immobile da condonare (1975), come chiarito dall'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Siciliana con Circolare del Dipartimento Regionale dell'Ambiente prot. n.38780 del 09/06/2011 (vd. all.25) *"i provvedimenti di autorizzazione e concessione edilizia in sanatoria devono comprendere la disamina dei vincoli presenti sul territorio al momento in cui viene esaminata ed esitata la domanda di condono, quindi anche se tali vincoli sono stati apposti in data successiva alla realizzazione dell'abuso edilizio"*. Tale principio (*"tempus regit actum"*), fondato su autorevole e costante Giurisprudenza pure richiamata nella summenzionata circolare, subordina l'eventuale rilascio della concessione in sanatoria alla preventiva realizzazione di interventi di consolidamento volti alla mitigazione del rischio di frana, così come disposto dall'art.9 lettera f) delle Norme di attuazione del P.A.I. (capitolo 11 della Relazione Generale del P.A.I. vd. all.24). La procedura da porre in essere in concreto è quella stabilita dai commi 3 e 4 dell'art.8 delle medesime Norme di Attuazione e la circolare prot. n.38780 citata precisa a riguardo che è necessario presentare il progetto di consolidamento o di messa in sicurezza all'A.R.T.A. affinché il competente Dipartimento per l'Ambiente possa verificarne la coerenza.

“Successivamente”, così recita testualmente la circolare, “dovrà essere eseguito il collaudo delle opere ed il successivo controllo dell’efficacia dell’intervento attraverso il monitoraggio dei movimenti nel sottosuolo, nel caso di scivolamenti e colamenti e/o la verifica, attraverso un piano di manutenzione, dell’efficienza degli elementi costitutivi delle opere (interventi attivi e passivi per fenomeni di crollo). Solo a seguito di risultati positivi e dopo almeno un anno di osservazioni, potrà essere valutata e definita la modifica dello stato di pericolosità dell’area con una declassificazione che sarà approvata con Decreto del Presidente della Regione (art.5 comma 1 lettera c delle Norme di attuazione del P.A.I.)”.

Per quanto appena esposto, considerato che l’area in dissesto in cui è ubicato l’immobile pignorato è vastissima e che, dunque, gli interventi di mitigazione del rischio geomorfologico propedeutici, secondo le norme del P.A.I., al rilascio della concessione edilizia in sanatoria non possono che essere definiti nell’ambito di un più ampio e globale progetto di consolidamento e messa in sicurezza dell’intera area, lo scrivente non può che rilevare, allo stato, l’impossibilità a definire positivamente ed entro tempi brevi la pratica di condono.

Si ritiene, altresì, che rispetto alla situazione venutasi a determinare con l’apposizione del vincolo, considerati l’importanza, la gravità e l’estensione del dissesto, il privato (e dunque, per quanto qui di interesse, chi vorrà acquistare il compendio pignorato) abbia limitatissime possibilità di intervento e financo di impulso, dovendosi individuare nel Comune di Ravanusa e nella Regione Siciliana i soggetti elettivamente deputati a porre in essere in modo efficace, coerente e coordinato tutte le iniziative, le attività ed i progetti necessari al consolidamento della zona e, più in generale, alla tutela del territorio ed alla salvaguardia dell’incolumità pubblica e privata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dott.ssa Maria Cultrera
Perito: Ing. Vincenzo Ragusa

4.3.2. *Costi di regolarizzazione e sanatoria edilizia*

L'istanza di sanatoria prot. n.18488 del 12/11/1986 presentata da (acquisita in copia presso l'U.T.C. di Ravanusa, vd. all.18) riguarda complessivamente 3 elevazioni fuori terra, compreso il seminterrato. Ciò significa che il sottotetto costituente di fatto l'ultima elevazione (2° piano dalla Via Toscana, vedasi planimetria in all.04 e schema di alzato in all.05) non è stato dichiarato nell'istanza e per tale ragione non è suscettibile di condono. Né sarebbe possibile sanarlo con accertamento di conformità dato che il P.A.I. costituisce variante al P.R.G. (art.6 comma 3 delle Norme di attuazione del P.A.I., vd. all.24), il vincolo R4 comporta inedificabilità e, dunque, mancherebbe la conformità allo strumento urbanistico vigente al momento della presentazione della domanda per ottenere il titolo ai sensi dell'art.36 del T.U.E..

I dati metrici indicati nell'istanza possono ritenersi corretti solo in relazione alla superficie utile dichiarata di mq.192,75 (lo scrivente dalle misurazioni effettuate sui luoghi ha determinato una misura solo leggermente diversa pari a mq.191,88), mentre la cubatura è stata sottostimata, essendosi dichiarati nella domanda di condono mc.720,87, mentre in realtà dai calcoli effettuati (vd. all.05) essa è pari a mc.787,03. Per tale ragione, per il calcolo degli oneri di urbanizzazione ancora dovuti si prende a base del calcolo la misura accertata di mc.787,03.

La determinazione dei costi di sanatoria viene effettuata dallo scrivente perito nel caso generale, e cioè senza tenere conto delle agevolazioni previste per la prima abitazione e per il caso di convenzionamento, non essendo dato sapere, al momento, se l'aggiudicatario potrà e/o vorrà avvalersene (si fa presente che entrambe le agevolazioni sono state a suo tempo chieste dal Sig. Lauria Giovanni).

Il tipo di abuso considerato rimane quello dichiarato nell'istanza e, cioè, "Tipologia 3". L'anno di ultimazione dichiarato è il 1975 e, quindi, per la determinazione dell'importo unitario dell'oblazione l'intervallo temporale d'interesse è quello che va dal 02/09/1967 al 29/01/1977. Ne discende che la misura dell'oblazione è data da Lire 12.000 per metro quadrato di superficie utile (pari all'intera superficie residenziale incrementata del 60% della superficie non residenziale).

La superficie utile considerata è quella dichiarata nell'istanza, cioè mq.192,75. Ne consegue che l'oblazione dovuta in totale è data da: Lire 12.000 x 192,75 = Lire 2.313.000 (cioè € 1.194,56).

Dalle indagini effettuate presso l'U.T.C. di Ravanusa si è appreso che sono già state versate a titolo di oblazione Lire 145.680 (versamenti di Lire 44.340 del 31/10/86, Lire 44.340 del 30/01/87 e Lire 57.000 del 30/04/87), corrispondenti ad € 75,23.

Dal rogito di divisione del 2007 si apprende che sono stati effettuati dal Sig. Lauria Giovanni in data 14/12/2007 due ulteriori versamenti a titolo di pagamento dell'oblazione dovuta di € 198,70 ciascuno.

Pertanto, complessivamente, la somma versata come oblazione ammonta allo stato ad € 472,63, corrispondente a Lire 915.139,29.

Ne consegue che rimangono da versare ancora € 721,94 (corrispondenti a Lire 1.397.860,71).

Su tale somma devono essere calcolati gli interessi legali.

Complessivamente, prendendo in considerazione come intervallo di riferimento il periodo dal 01/12/1986 al 31/03/2017, gli interessi legali (semplicemente sommati, come da prassi) ammontano al 130,35% e, quindi, ad € 941,05 (=721,94 x 1,3035).

Anche la somma di € 397,40 relativa ai versamenti effettuati da 14/12/2007 deve essere incrementata degli interessi dal 01/12/1986 al 14/12/2007.

In questo caso, essi ammontano al 115,02% e, quindi, ad € 457,09 (=397,40 x 1,1502).

Pertanto, in definitiva, l'oblazione ancora da versare è pari ad € 721,94 oltre ad interessi pari ad € 1.398,14, per un totale di € 2.120,08.

Nel caso in trattazione sono altresì dovuti gli oneri di urbanizzazione (non quelli relativi al costo di costruzione poiché si tratta di fabbricato antecedente la Legge n°10/1977). Da informazioni assunte presso l'U.T.C. di Ravanusa l'importo unitario degli oneri di urbanizzazione da porre a base del calcolo è di Lire 1.078/mc e gli stessi oneri non sono soggetti né ad interessi moratori né a rivalutazione monetaria.

La cubatura che si utilizza per il calcolo è quella accertata dallo scrivente perito, e cioè mc.787,03.

G.E.: Dott.ssa Maria Cultrera
Perito: Ing. Vincenzo Ragusa

Ne discende che gli **oneri di urbanizzazione** da versare ai fini del rilascio della C.E. in sanatoria ammontano ad **€ 438,17**, corrispondenti a Lire 848.418,3 (=1.078 x 787,03).

All'oblazione ed agli oneri di urbanizzazione devono, poi, aggiungersi **€ 500,00** per diritti di segreteria, bolli e spese di trascrizione, nonché **€ 5.000,00** (dal punto di vista tecnico manca praticamente tutto) a titolo di compenso per il professionista incaricato di completare la sanatoria (redazione architettonici, calcoli, certificato di idoneità sismica, etc.).

Per quanto riguarda il sottotetto, poiché non è stato dichiarato nell'istanza di condono, si ritiene che non sia suscettibile di sanatoria e, pertanto, deve essere demolito.

Le opere che si renderà necessario realizzare a riguardo sono le seguenti:

- rimozione e trasporto in discarica della struttura metallica che copre la terrazza di est;
- rimozione e smaltimento in discarica delle onduline di eternit che coprono il sottotetto;
- rimozione e trasporto in discarica dell'orditura che sorregge le onduline di cui sopra;
- demolizione integrale del muro di est;
- demolizione parziale dei muri di nord e di ovest, affinché assumano la funzione di semplice parapetto;
- realizzazione di un torrino di sbarco sulla terrazza di copertura;
- formazione di massetto delle pendenze;
- collocazione di bocchettoni e grondaie di scolo delle acque di pioggia;
- impermeabilizzazione della terrazza di copertura con guaina bituminosa a doppio strato.

Il costo delle opere appena elencate è stimato in complessive **€ 15.000,00**.

Pertanto, in definitiva, i costi da sostenere per completare la sanatoria, eliminare il sottotetto, realizzare il torrino ed impermeabilizzare la terrazza di copertura ammontano complessivamente ad **€ 23.058,25**.

4.3.3. Conformità catastale

I subalterni 6 (P.T.) e 10 (P.1-2) costituiscono di fatto un'unica unità immobiliare e vanno quindi accorpati tramite fusione.

4.3.4. Costi di regolarizzazione catastale

Il costo della variazione catastale di cui sopra è di **€ 400,00** per onorario al tecnico incaricato della redazione e presentazione della pratica DOCFA, oltre ai tributi da versare all'Agenzia delle Entrate pari ad **€ 50,00**.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

1000/1000 quale bene personale, dal 17/12/2007 ad oggi in forza di atto di divisione rogato il 17/12/2007 a Campobello di Licata dal Notaio Antonina Ferraro Rep. n.68424 Racc. n.20178 (vd. all.16), trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio in data 16/01/2008 Reg. Gen. n.1299, Reg. Part. n.849 (vd. all.17).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dott.ssa Maria Cultrera
Perito: Ing. Vincenzo Ragusa



6.2 Precedenti proprietari:

proprietari in ragione di 500/1000 ciascuno indivisamente dal 13/05/1975 al 17/12/2007 in forza di atto di compravendita rogato il 13/05/1975 a Campobello di Licata dal Notaio Giuseppe Lo Leggio Rep. n.50416, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento (oggi Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio) in data 23/05/1975 Reg. Gen. n.7188, Reg. Part. n.6508 (vd. all.15).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Istanza di condono edilizio ai sensi dell'art.35 della Legge n°47/1985 inoltrata dal Comune di Ravanusa con prot. n.18488 del 12/11/1986 (vd. all.18).

La concessione edilizia in sanatoria non è stata ancora rilasciata e vi sono allo stato concrete e forti criticità riguardo la possibilità che la pratica di condono possa essere definita positivamente ed entro tempi ragionevolmente brevi (vedi quanto sopra meglio specificato al paragrafo 4.3.1).

Descrizione dell'immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione su due livelli (piani terra e primo), oltre sottotetto abusivo da demolire (piano secondo, vd. all.04 ed immagini fotografiche in all.35 foto da 28 a 35), siti a Ravanusa (AG), Via Toscana n.24 (all.35 foto 01). L'abitazione (piani terra e primo) ha superficie interna lorda di mq.73.2 a piano terra e mq.73.4 a primo piano, e superficie netta calpestabile di mq.141,3 in tutto, escluso lo spazio occupato dalla scala interna (mq.7.5 circa). oltre balconi complessivamente estesi mq.12,4. L'altezza utile interna è di 295 cm a piano terra e 290 cm a piano primo (planimetrie dello stato di fatto in all.02-03).

Tale abitazione (immagini fotografiche in all.35, foto da n.07 a n.17 per il piano terra e da n.18 a n.27 per il primo piano) si compone allo stato di complessivi 11 vani, di cui 6 principali (cucina/pranzo-stireria-salotto-n°3 camere da letto) e 5 accessori (n°2 WC-ripostiglio-n° 2 disimpegni). In pratica, al piano terra è ubicata la zona giorno, mentre al piano primo si trova la zona notte. Buono il livello delle finiture interne. Presenti e funzionanti gli impianti idrico, elettrico e fognario. La riserva idrica è costituita da 8 serbatoi in eternit da 500 litri ciascuno posti nel sottotetto (foto n.30).

Dal punto di vista energetico, l'immobile è in classe "F" (vedi Attestato di Prestazione Energetica in all.32, trasmesso al Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Siciliana in data 16/03/2017, vd. ricevuta PEC in all.33).

Identificazione al Catasto dei Fabbricati di Ravanusa:

foglio 19 particella 1714 sub.6, Via Toscana n.24 P.T., zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 150,03 (visura in all.09 e planimetria catastale in all.10); foglio 19 particella 1714 sub.10, Via Toscana n.24 P.1-2, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € 386,05 (visura in all.11 e planimetria catastale in all.12);

Descrizione dell'immobile di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del garage/magazzino seminterrato (all.35 foto 05-06) avente ingresso dalla Via Lombardia n.23 (all.35 foto 02), sottostante l'abitazione di cui sopra ed a questa direttamente collegato tramite scala interna (all.35 foto 03-04). La superficie interna lorda del magazzino, ancora allo stato grezzo, è di mq.71,9; l'altezza utile interna è di 355 cm (planimetria dello stato di fatto in all.01).

Identificazione al catasto dei Fabbricati di Ravanusa:

foglio 19 particella 1714 sub.4, Via Lombardia P.T., zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 73 mq, rendita € 165,89 (visura in all.07 e planimetria catastale in all.08).

Tutti gli immobili (A+B) costituenti il presente lotto unico sono beni personali intestati per il diritto di 1000/1000 della piena proprietà all'esecutato

Destinazione urbanistica:

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ravanusa, approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n°440 DRU del 30/05/1994 (vd. all.26) e ss.mm.ii., l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B2" (vd. stralcio della tavola di zonizzazione in all.29), nella quale l'attività edilizia è disciplinata, in particolare, dall'art.32 delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico generale sopra citato (vedasi stralcio in all.28), come modificato dal Decreto n°140 DRU del 26/03/2002 (all.27). Oltre al vincolo sismico (Zona 4), ai sensi del P.A.I. del fiume Imera meridionale ed area territoriale tra il bacino idrografico del fiume Palma e quello del fiume Imera meridionale, approvato con Decreto del Presidente della Regione Siciliana del 27 Marzo 2007, pubblicato sulla G.U.R.S. n°25 del 01/06/2007 Parte Prima (vd. all.20), l'immobile ricade altresì in zona interessata da dissesto attivo di "espansione laterale o deformazione gravitativa (DGPV)" (vd. stralcio della carta dei dissesti n°62 in all.21 e sovrapposizione della stessa con immagine dall'alto in all.23), cui è associato il più alto livello di rischio geomorfologico, e cioè "R4 molto elevato" (vd. stralcio della carta della pericolosità e del rischio geomorfologico n°62 in all.22). Il vincolo R4 limita le possibilità di intervento sull'immobile a quelle previste dall'art.9 delle Norme di Attuazione del P.A.I. (vd. all.24).

Il Comune di Ravanusa ha adottato in epoca recente una variante generale al Piano Regolatore Generale. Secondo tale variante l'immobile pignorato si trova in Z.T.O. "B2 – Aree urbane esistenti ad alta densità" (vd. stralcio della tavola di zonizzazione in all.31), regolata in particolare dagli artt.14-15 delle Norme di Attuazione della variante (vd. stralcio in all.30).

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: ignota; materiale: ignoto; condizioni: apparentemente sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura in conci di calcarenite; condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in latero-cemento con travetti prefabbricati in c.a.; condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: tetto a falde; condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive dell'abitazione:

<i>Infixi esterni:</i>	tipologia: a battente in alluminio e vetro semplice, schermati e protetti da tapparelle in plastica; condizioni: sufficienti.
<i>Porte interne:</i>	tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: discrete.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in conci di calcarenite a faccia vista; coibentazione: inesistente; condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica (ad eccezione della scala che è in marmo granito); condizioni: buone.
<i>Rivestimento pareti:</i>	ubicazione: WC-bagno-cucina; materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: porta ad anta singola a battente; materiale: alluminio anodizzato; condizioni: buone.

Accessori: Nessuno.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di stima e valutazione**

Il procedimento di stima adottato al fine di pervenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto d'indagine è del tipo comparativo diretto, sintetico-monoparametrico, riferito all'unità di consistenza data dal mq di superficie interna lorda (S.I.L.), e cioè la superficie dei vari piani al lordo dei divisori interni, ma al netto della scala e dello spessore dei muri perimetrali. Il confronto con beni simili a quelli oggetto della presente valutazione sia per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, etc.) sia per quanto attiene le caratteristiche estrinseche (ubicazione territoriale, contesto socio-economico, collegamenti, etc.) ha permesso di definire quale più probabile valore di mercato unitario € 500,00/mq per l'abitazione, avente consistenza utile ai fini commerciali di mq.146,6, ed € 350,00/mq per il garage/magazzino, avente consistenza utile ai fini commerciali di mq.71,9. Quindi, il più probabile valore di mercato dell'abitazione (immobile A) è di:

$$€ 500,00/mq \times 146,6 \text{ mq} = € 73.300,00,$$

mentre il più probabile valore di mercato del garage/magazzino (immobile B) è di:

$$€ 350,00/mq \times 71,9 \text{ mq} = € 25.165,00.$$

Ne discende che, complessivamente, il valore di mercato dell'intero compendio pignorato (abitazione+magazzino) è di € 98.465,00.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari presenti in zona; indagine di mercato all'uopo condotta.

8.3. Riepilogo della valutazione degli immobili costituenti il lotto unico

ID	Immobile	Superficie lorda (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	146,60	€ 73.300,00	€ 73.300,00
B	magazzino/garage	71,9	€ 25.165,00	€ 25.165,00
			TOTALE	€ 98.465,00

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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 14.469,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale (vd. paragrafi 4.3.2 e 4.3.4):

- € 23.508,25

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova,
al netto delle riduzioni sopra indicate

€ 60.487,00

Raffadali, lì 19/03/2017

(seguono n°35 allegati con distinta)

G.E: Dott.ssa Maria Cultrera
Perito: Ing. Vincenzo Ragusa

Ing. Vincenzo Ragusa

Vincenzo Ragusa

