

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 146/2022

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 146/2022

promossa da

G.E. Dott.ssa Pipitone Vitalba Marina

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà di un appartamento ubicato al piano secondo della Via Salvatore Allente n.ro 72 di Ravanusa (AG).

Identificato catastalmente con il foglio di mappa 49, particella 1598, subalterno 40, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie mq 110, rendita euro 326,66.

Intestatari sono i sig.ri _____, coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Il fabbricato è stato accatastato con tipo mappale n. 25456 del 18.07.1997.

Confina per i lati nord con Viale Europa, a ovest con via Salvatore Allente, a sud con spazio esterno di pertinenza condominiale a est con strada interna.

B. Piena proprietà 1000/1000 di un locale autorimessa ubicato al piano terra nella via Salvatore Allente n.ro 72 di Ravanusa (AG).

Arch. Calogero Giglia cod. fisc. GGLCGR71E05D514V studio Corso Vittorio Veneto n.ro 61 Favara
PEC calogero.giglia2@archiworldpec.it / tel 338 85212

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 146/2022

Identificato catastalmente con il foglio di mappa 49, particella 1253, subalterno 29, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 18, rendita euro 48,34.

Intestatari catastali sono la , sede a Ravanusa con proprietà superficiaria e il Comune di Ravanusa proprietario per l'area.

Il fabbricato è stato accatastato con tipo mappale n. 25456 del 18.07.1997.

Confina per i lati nord con Viale Europa, a ovest con via Salvatore Allente , a sud con spazio esterno di pertinenza condominiale a est con strada interna.

2. DESCRIZIONE

Il lotto si compone di un appartamento (A) ubicato al piano secondo e di un locale autorimessa (B) ubicato al piano terra, sottostante l'appartamento.

Sono parte di un complesso residenziale ultimato il 15.01.1998.

La struttura è realizzata in conglomerato cementizio armato con struttura intelaiata, i solai in latero - cemento, gli infissi esterni sono del tipo persiane di colore verde mentre quelle interne di colore bianco il alluminio e vetro camera, mentre, le porte interne sono in legno tamburato. Il prospetto esterno del fabbricato, si presenta in buono stato di conservazione.

A. L'appartamento descritto catastalmente è accessibile salendo una scala interna condominiale.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, cucina, camera matrimoniale, n. 2 bagno, n. 2 cameretta, disimpegno e tre balconi. Al netto delle aree scoperte (balconi), la superficie utile interna è pari a mq 90,40, mentre, la superficie lorda è pari a mq 109,60. L'altezza utile interna è di m 2,70.

L'appartamento, internamente, si presenta curato ed in uno stato di manutenzione buono.

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali	materiale : struttura in c.c.a.	condizioni buone
Solai	tipologia : latero / cemento	condizioni buone
Balconi	materiale : soletta in c.c.a.	condizioni buone

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	tipologia : struttura in lamiera , doppia anta battente con vetro camera, materiale alluminio di colore bianco, persiane in alluminio - condizioni buone
Infissi interni	tipologia : ad anta a battente, materiale legno tamburato colore noce – condizioni buone
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio, rivestiti da intonaco - condizioni buone
Pavimentazione	materiale: gres porcellanato – condizioni buone
Rivestimento pareti	materiale: gres porcellanato – condizioni buone
Porta d'ingresso	materiale : porta blindata – condizione buone
Impianti	
Citofonico	tipologia : audio - condizioni buone, conformità non disponibile
Elettrico	tipologia : cavi sottotraccia - condizioni buone, conformità non disponibile
Fognatura	tipologia : mista, rete di smaltimento in tubazione in PVC, recapito collettore o rete comunale
Idrico	tipologia : con tubazione sottotraccia - alimentazione : da rete comunale
Termico	impianto di riscaldamento e ACS con caldaia a gas, sono presenti dei condizionatori elettrici.

B. Il locale autorimessa descritto catastalmente al piano terra, vi si accede direttamente dall'esterno attraverso una saracinesca in ferro ubicata a nord.

È composto da un unico ambiente avente una superficie utile pari a mq 18,00, mentre, la superficie lorda coperta è pari a mq 28,70. L'altezza utile interna è di m 3.48.

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali	materiale : struttura in c.a. - condizioni buone
Solai	tipologia : latero / cemento - condizioni buone

Componenti edilizie e costruttive

Arch. Calogero Giglia cod. fisc. GGLCGR71E05D514V studio Corso Vittorio Veneto n.ro 61 Favara
PEC calogero.giglia2@archiworldpec.it / tel 338 85212

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 146/2022

Infissi interni	porta in ferro - condizioni buone
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio, rivestiti da intonaco, condizioni mediocri
Pavimentazione	materiale: gres porcellanato - condizioni buone
Rivestimento pareti	tinteggiatura - condizioni discrete
Porta d'ingresso	saracinesca in ferro - condizione buone
Impianto elettrico	tipologia : cavi sottotraccia - condizioni sufficienti, conformità non disponibile
Impianto idrico	mancante, in quanto, privo di bagno

Caratteristiche della zona

Trattasi di una zona situata in periferia rispetto al centro di Ravanusa in via Salvatore Allente n. 72.

È una zona residenziale caratterizzata dalla presenza di tante palazzine edificate da Cooperative Edilizie. Vi si arriva percorrendo l'arteria principale denominata Via Lauricella.

È sufficientemente provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è situata in prossimità della Strada Statale 626.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3.1 - lotto A - Appartamento ubicato al piano secondo della Via Salvatore Allente n.ro 72 di Ravanusa.

È identificato catastalmente con il foglio di mappa 49, particella 1253, subalterno 40, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie mq 110, rendita euro 326,66 (allegato unico).

Intestatari coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Il fabbricato è stato accatastato con tipo mappale n. 25456 del 18.07.1997.

3.2 - lotto B - Locale autorimessa ubicato al piano terra nella Via Salvatore Allente n.ro 72 di Ravanusa.

È identificato catastalmente con il foglio di mappa 49, particella 1253, subalterno 29, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 18, rendita euro 48,34 (allegato unico).

Intestatari sono la carmina con proprietà superficiaria e il Comune di Ravanusa proprietario per l'area.

Il fabbricato è stato accatastato con tipo mappale n. 25456 del 18.07.1997.

4. STATO DI POSSESSO

Entrambi i beni A e B sono utilizzati dalla famiglia di

5. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

5.1 Lotto n.ro 1 (A)

Piena proprietà di appartamento ubicato in Ravanusa nella Via salvatore Allente n.ro 72, piano secondo, composto da L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, cucina, camera matrimoniale, n. 2 bagno, n. 2 cameretta, disimpegno e tre balconi. Al netto delle aree scoperte (balconi), la superficie utile interna è pari a mq 94,40, mentre, la superficie lorda è pari a mq 109,60. L'altezza utile interna è di m 2,70.

Confina per i lati nord con Viale Europa, a ovest con via Salvatore Allente, a sud con spazio esterno di pertinenza condominiale a est con strada interna.

È riportato in catasto con il foglio di mappa 49, particella 1253, subalterno 40, categoria A/3, classe 4 consistenza vani 5,5, superficie mq 110, rendita euro 326,66. Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale.

È fornito di Concessione Edilizia n.ro 16 (allegato unico) rilasciata dal Comune di Ravanusa in data 02 gennaio 1992, nonché, di concessione edilizia di variante in sanatoria n. 62/96 rilasciata dal sindaco di Ravanusa nel 03/09/1997; il Sindaco di Ravanusa con nota del 15/01/1998 ha attestato l'ultimazione dei lavori di costruzione.

Lo stato dei luoghi presenta delle modeste difformità descritte in seguito al paragrafo 11

5.2 Lotto n.ro 2 (B)

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 146/2022

Piena proprietà di locale autorimessa ubicato in Ravanusa nella Salvatore Allente n.ro 72, piano terra, edificio denominato convenzionalmente "A", composto da un unico ambiente, Confina per i lati nord con Viale Europa, a ovest con via Salvatore Allente, a sud con spazio esterno di pertinenza condominiale a est con strada interna.

È riportato in catasto con il foglio di mappa 49, particella 1253, subalterno 29, categoria C/6, classe 5 consistenza mq 18, rendita euro 48,34. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale.

È fornito di Concessione Edilizia n.ro 16 (allegato unico) rilasciata dal Comune di Ravanusa in data 02 gennaio 1992, nonché, di concessione edilizia di variante in sanatoria n. 62/96 rilasciata dal sindaco di Ravanusa nel 03/09/1997; il Sindaco di Ravanusa con nota del 15/01/1998 ha attestato l'ultimazione dei lavori di costruzione.

Lo stato dei luoghi non è conforme al progetto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli attuali proprietari dei beni **A e B** è la sig.ra _____ a quale ha comprato in comunione legittima _____, in forza dell'atto di compravendita del 02 novembre 1998 rogato dal Notaio Antonina Ferraro, repertorio 44291, da potere del sig.re _____ alla qualità di legale rappresentante della società _____ (allegato unico).

7. FORMALITA', VINCOLI, ONERI

7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande pregiudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

- Atti di asservimento urbanistico: nessuno

- Altre limitazioni d'uso: nessuna

Si precisa che sul fabbricato grava un atto esecutivo di verbale di pignoramento immobile del 16/11/2022 n.re repertorio 2312.

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

Trascrizioni pregiudizievoli/pignoramenti: Atto di pignoramento immobiliare del 16.11.2022 al n.re 2312 in favore del signor _____ io con sede in _____ gravante sui cespiti **A e B** per la piena proprietà (allegato unico).

8. VERIFICA L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati non sono gravati da alcun censo o livello.

9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Entrambi i beni pignorati, **A e B**, ricadono su suolo comunale.

10. VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

10.1 Pratica edilizia

La costruzione del complesso residenziale è iniziata in data successiva al 02.01.1992 e si è conclusa il 15.01.1998.

È fornito di Concessione Edilizia n.ro 16/91, rilasciata dal Comune di Ravanusa in data 02.01.1992, e dalla concessione edilizia in variante in sanatoria 62/96 rilasciata dal Comune di Ravanusa il 03/09/1997 (allegato unico).

Il Sindaco di Ravanusa con nota del 15/01/1998 ha attestato l'ultimazione dei lavori di costruzione.

10.2 Cespiti A

10.2.1 Conformità urbanistico edilizia

In merito alla richiesta di verifica della regolarità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, facente parte di un complesso di alloggi di edilizia economica e popolare agevolata, si rappresenta quanto segue.

È stata più volte inoltrata richiesta al Comune di Ravanusa al fine di acquisire copia della concessione edilizia n. 62/96, nonché di ogni ulteriore documentazione comprovante la regolarità urbanistica e edilizia dell'immobile. A seguito di ripetuti solleciti, l'Amministrazione comunale ha comunicato che, nonostante le ricerche effettuate presso gli archivi competenti dal personale preposto, non è stato possibile rinvenire i relativi atti amministrativi.

Arch. Calogero Giglia cod. fisc. GGICGR71E05D514V studio Corso Vittorio Veneto n.ro 61 Favara
PEC calogero.giglia2@archiworldpec.it / tel 338 85212

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 146/2022

Alla luce di quanto sopra, si ritiene verosimile presumere la regolarità dell'intervento edilizio in quanto riferibile a un programma di edilizia economica e popolare, finanziato e autorizzato con decreto dell'Assessorato Regionale dei Lavori Pubblici della Regione Siciliana n. 00280/10 del 14/03/1955. Tale decreto disponeva il trasferimento del beneficio economico per la realizzazione di n. 20 alloggi nel Comune di Ravanusa, ai sensi della Legge n. 457/1978.

Pertanto, pur in assenza della documentazione originaria, sulla base degli elementi storici e normativi acquisiti, si può ritenere che l'immobile in oggetto sia stato edificato nell'ambito di un intervento autorizzato e conforme alla normativa vigente all'epoca della realizzazione.

Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo e dal confronto tra lo stato di fatto e i documenti e la planimetria catastale (vedi planimetria dello stato dei luoghi "allegato unico" e planimetria catastale "allegato unico") sono emerse alcune piccole difformità all'interno dell'appartamento. In particolare, il ripostiglio originariamente collocato all'interno della cucina è stato ampliato e trasformato in una piccola cameretta da letto. L'accesso originario al ripostiglio è stato chiuso ed è stato creato un nuovo ingresso dalla zona disimpegno. Considerato che le dimensioni minime secondo la normativa vigente di una camera da letto singola sono mq 9,00, non può essere utilizzata come cameretta di conseguenza di deve riportare a ripostiglio. Inoltre, sul balcone a sud adiacente alla cucina è stata realizzata una piccola struttura removibile in profilati di alluminio, utilizzata come dispensa.

Tali modeste difformità sono sanabili con pratica CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) IN SANATORIA ai sensi dell'art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380 e s.m.i., recepito dall'art.3 della L.R. n.ro 16/2016 della Regione Siciliana, previo pagamento di sanzione.

10.2.2 Conformità catastale

Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo e dal confronto tra planimetria depositata in catasto e stato di fatto (vedi planimetria dello stato dei luoghi "allegato unico" e planimetria catastale "allegato unico") sono emerse le medesime difformità descritte nel precedente paragrafo (10.2.1).

10.2.3 Costo da sostenere per la regolarizzazione delle difformità

Il costo complessivo per la regolarizzazione catastale e urbanistica delle difformità riscontrate è pari a euro 3.000,00, e più precisamente:

Sanzione pecuniaria	euro 1.000,00
Competenze professionali pratica urbanistica	euro 1.400,00
Competenze professionali pratica catastale	euro 600,00

10.3 Cespiti B

Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo e dal confronto tra lo stato di fatto e i documenti e la planimetria catastale (vedi planimetria dello stato dei luoghi "allegato unico" e planimetria catastale "allegato unico") Sono emerse alcune piccole difformità all'interno dell'autorimessa. In particolare, nel vano autorimessa è stato realizzato un soppalco, con altezza di 1,77 metri all'intradosso e 3,48 metri all'estradosso, disposto parallelamente al lato d'ingresso. Il soppalco è chiuso da una parete ed è accessibile tramite una porta, ma privo di scala. Tali difformità strutturali non sono sanabili con pratica CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) IN SANATORIA ai sensi dell'art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380 e s.m.i., recepito dall'art.3 della L.R. n.ro 16/2016 della Regione Siciliana, previo pagamento di sanzione, di conseguenza si consiglia la demolizione.

10.3.1 Costo da sostenere per la demolizione

Il costo complessivo per la demolizione, il trasporto a discarica e conferimento a discarica dei sfabbricidi è stimato in euro 2.000,00.

10.4 Dichiarazione di Agibilità

Il Sindaco di Ravanusa con nota del 15/01/1998 ha attestato l'ultimazione dei lavori di costruzione.

10.5 Destinazione urbanistica

Il fabbricato ricade nella zona urbanistica C1 della PRG/94 destinata ad "edilizia residenziale".

10.7 Certificazione energetica

Arch. Calogero Giglia cod. fisc. GGLCGR71E05D514V studio Corso Vittorio Veneto n.ro 61 Favara
PEC calogero.giglia2@archiworldpec.it / tel 338 85212

10.7.1 Appartamento

Come si evince dall'atto di provenienza, nonché, dalle ricerche effettuate nel sito del Catasto Energetico dei Fabbricati, per l'appartamento non è stato mai redatto l'Attestato di Prestazione Energetica. Alla luce della normativa vigente è obbligatorio il controllo di efficienza energetica per gli impianti di climatizzazione invernale di potenza termica utile nominale maggiore di 10kw, quale quello in esame, e per gli impianti di climatizzazione estiva di potenza termica utile o nominale di 12 kw. Da una verifica presso la banca dati, per l'impianto in oggetto non risulta registrato nel Catasto Unico Regionale (C.U.R.) il rapporto di efficienza energetica conforme ai modelli di cui al D.M. 10.02.2014, insieme al relativo bollino. Pertanto, l'impianto è da considerarsi non regolarmente dichiarato. Alla data del sopralluogo il libretto d'uso e manutenzione degli impianti riportante gli estremi di registrazione, allegato obbligatorio per l'emissione dell'APE, non era infatti, presente e, pertanto, non è stato possibile redigere l'attestato.

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

L'esecutata ha comunicato che non è presente un amministratore condominiale. Non ci sono lavori straordinari da eseguire, ne tantomeno spese straordinarie da pagare.

12. VALUTAZIONE CESPITI

Criteri di stima

Stima sintetica a vista

Si basa su osservazione del bene, informazioni assunte ed esperienza del CTU.

Stima sintetica comparativa parametrica

Per quanto riguarda i cespiti A e B, il valore viene determinato avendo riguardo delle caratteristiche del bene (tipologia, posizione, stato, età, etc.) con riferimento ai valori medi di unità immobiliari assimilabili secondo notizie tratte da fonti di informazione e dai valori tratti dalla banca Dati delle quotazioni immobiliari del Comune di Ravanusa, per unità di civile abitazione di tipo economico in condizioni normali.

Fonti di informazione

Ufficio Tecnico Comune di Ravanusa

Agenzia delle Entrate, Banca Dati quotazioni immobiliari (allegato unico)

12.1 Stima sintetica a vista

Cespite A

- Valore corpo	euro 50.000,00
- Valore accessori	euro 0,00
- Valore complessivo intero	euro 50.000,00
- Valore complessivo diritto piena proprietà	euro 50.000,00

Cespite B

- Valore corpo	euro 7.500,00
- Valore accessori	euro 0,00
- Valore complessivo intero	euro 7.500,00
- Valore complessivo diritto piena proprietà	euro 7.500,00

12.2 Stima sintetica comparativa parametrica

Calcolo superficie commerciale cespite A

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Ingresso - soggiorno	Superficie netta	29,20	1,00	29,20
Cucina	Superficie netta	20,10	1,00	20,10
Disimpegno	Superficie netta	6,80	1,00	6,80

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 146/2022

Cameretta	Superficie netta	7,15	1,00	7,15
Camera	Superficie netta	15,60	1,00	15,60
Bagno	Superficie netta	5,80	1,00	5,80
Bagno	Superficie netta	7,15	1,00	7,15
Camera	Superficie netta	17,80	1,00	17,80
Balcone	Superficie netta	9,35	0,25	2,33
Bax balcone	Superficie netta	1,15	0,25	0,28
Balcone	Superficie netta	8,30	0,25	2,07

Calcolo superficie commerciale cespite B

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Autorimessa	Superficie netta	22,30	1,00	22,30

*Per calcolo della superficie commerciale si intende, in base ad usi e consuetudini, per superficie commerciale la superficie del bene al lordo dei muri esterni ed interni nella misura del 100%, dei muri contigui ad altri immobili nella misura del 50%. I balconi si calcolano al 25%.

Interrogazione OMI

Calcolo del valore effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti – cespite A

Il cespite ha una superficie modesta e rifiniture tipiche di “abitazione di tipo economico”.

Si è preso come riferimento il valore massimo del range perché la palazzina è di recente costruzione e perché è molto luminosa e gode di una buona esposizione.

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso - soggiorno	29,20	385	1,00	11.242,00
Cucina	20,10	385	1,00	7.738,50
Disimpegno	6,80	385	1,00	2.618,00
Cameretta	7,15	385	1,00	2.752,75
Camera	15,60	385	1,00	6.006,00
Bagno	5,80	385	1,00	2.233,00
Bagno	7,15	385	1,00	2.752,75
Camera	17,80	385	1,00	6.853,00
Balcone	9,35	385	0,25	899,93
Bax balcone	1,15	385	0,25	110,68
Balcone	8,30	385	0,25	798,87
Balcone	6,50	385	0,25	625,62
Totale	134,90			44.631,10

Calcolo del valore effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti – cespite B

Per le medesime ragioni del cespite A si è preso come riferimento il valore massimo del range.

Arch. Calogero Giglia cod. fisc. GGLCGR71E05D514V studio Corso Vittorio Veneto n.ro 61 Favara
PEC calogero.giglia2@archiworldpec.it / tel 338 85212

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 146/2022

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	22,30	250	1,00	5.575,00
Totale	22,30			5.575,00

12.3 Riepilogo

Il valore intero medio ponderale viene determinato dalla media delle due stime.

Cespite A

(euro 50.000,00 + euro 44.631,10) / 2 = euro 47.315,60

Dal presso vanno dedotti i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle difformità pari ad euro 3.000,00, pertanto, il valore è pari a euro 44.315,60

Cespite B

(euro 7.500,00 + euro 5.575,00) / 2 = euro 6.537,50

12.4 Prezzo base d'asta complessivo dei beni

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

Cespite A euro 44.315,60

In cifra tonda euro 44.000,00

Cespite B euro 6.537,50

In cifra tonda euro 6.500,00

Il CTU

