

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ILL.MO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI AGRIGENTO DOTT.SSA DANIELA NUNNO

1 - PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 25 marzo 2010, la S.V. disponeva che il sottoscritto, arch. Carmelo Maira, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento con il n. 771, già Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile n. 192/1997 R.G.E. nominato con ordinanza del 14 febbraio 2003, sotto il vincolo del precedente giuramento, fornisca i chiarimenti richiesti dalla delegata alla vendita, Avv. Maria Militello, di seguito elencati, con relazione da depositare entro 45 gg. dalla comunicazione del provvedimento.

Sono state richieste due proroghe di complessivi 45 giorni per depositare la relazione.

2 - CHIARIMENTI RICHIESTI

Per quanto riguarda il lotto n° 1, appezzamento di terreno su cui insiste un fabbricato sito in Ravanusa C\da Piante, di proprietà di _____ e _____ rendere chiarimenti:

1) sotto il profilo urbanistico della zonizzazione, infatti l'immobile catastalmente ricade in territorio di Campobello di Licata, mentre urbanisticamente ricade nel P.R.G. del Comune di Ravanusa il quale ha rilasciato la relativa concessione edilizia.

2) sotto il profilo catastale, (le unità immobiliari sembrerebbero 3 invece catastalmente sono 2);

3.1.1 - CHIARIMENTI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO DELLA ZONIZZAZIONE.

Il terreno su cui insiste l'immobile, prima del 1972, ricadeva nel territorio di Campobello di Licata, successivamente su proposta di permuta di quota di terreno comunale e rettifica territorio comunale, dal Comune di Campobello di Licata al Comune di Ravanusa, deliberate dal Consiglio Comunale di Ravanusa con atto n. 39 del 5 aprile 1972 (*allegato a*), a ratifica della delibera n. 8 della Giunta Comunale del 19 dicembre 1972, sono stati aggregati al Comune di Ravanusa 161.50.80 ettari del territorio del Comune di Campobello di Licata indicati nelle seguenti partite

Studio Professionale

Dr. Arch. Carmelo Maira

Foglio di mappa	Superficie			Reddito domenicale
	ha	Are	Ca	
Foglio n. 14	44	70	73	Lire 32.066,42
Foglio n. 22	82	63	82	Lire 56.899,42
Foglio n. 23	34	16	25	Lire 21.330,89
TOTALE	161	50	80	Lire 110.296,73

Con parere favorevole della Commissione Provinciale di Controllo, seduta del 28 aprile 1972;

Con promulga del Presidente della Regione Siciliana, Legge 18 giugno 1977, n. 41, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana il 21.06.1977 parte I N. 27 pag. 419 (*allegato b*), avente per oggetto: **Aggregazione al comune di Ravanusa di ettari 161.50.80 del territorio del comune di Campobello di Licata, ed aggregazione al comune di Campobello di Licata di ettari 274.32.43 del territorio del comune di Ravanusa;**

Quindi il territorio fa parte sì del comune di Ravanusa, ma ad oggi nessuna voltura dei due Comuni interessati è stata presentata al catasto di Agrigento.

3.1.2. - CHIARIMENTI SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Per quanto riguarda il catasto, per un ulteriore ricerca di documenti presso l'archivio (visto che il bene non è inserito negli atti informatizzati del Catasto), in data 31 maggio 2010 prot. n. 180732/10 è

stata presentata la richiesta di accesso alla documentazione cartacea dell'archivio;

Busta contenente la scheda di accatastamento, protocollo n. 7741/94, presentata al Nuovo catasto edilizio urbano di Agrigento comune di Ravanusa, in data 20 settembre 1994, relativamente al foglio di mappa 23 particelle: 703 sub 4, via da denominare s.n. p. 1 - 703 sub 5, via da



2 - Particolare dello stato attuale dell'edificio, foto scattata domenica 6 giugno c.a.

denominare s.n. p. 1; Questa informazione era stata ricavata nella precedente perizia, dagli atti di *Ispezione ipotecaria dell'Ufficio del Territorio di Agrigento*, dove gli avvocati o le banche, che hanno presentato gli atti di pignoramento, nel *Quadro B - immobili*, hanno identificato le *unità negoziali* sia con la particella di terreno 441 (catasto terreni) dove è stato realizzato l'edificio, sia con la part. 703 sub 4 e sub 5 (catasto urbano), riportando negli atti la frase - *la eventuale incompleta descrizione del bene immobile sottoposto ad ipoteca, non costituisce motivo di eccezione per la validità dell'ipoteca stessa*;

Questo ultimo dato (part. 703 sub. 4 e 5) risulta sbagliato in quanto, è una particella di un altro edificio che si trova accanto, progettato e presentata la richiesta di passaggio dal catasto terreni ad ente urbano dallo stesso tecnico, si deduce che sia stato fatto un errore o di informazione al catasto, o di trascrizione negli atti giudiziari.

Quindi, l'edificio ad oggi non risulta catastato, è stato presentato il tipo mappale del 7.8.1997 n. 2053, in cui da terreno - Catasto Terreni Comune di Campobello di Licata contrada Piante, foglio di mappa 23 particella 441, si è passati a - Catasto ENTE URBANO Comune di Campobello di Licata, foglio di mappa 23 particella 810. E' stata individuata l'area su cui insiste l'immobile nell'estratto di mappa, senza però gli ulteriori passaggi di accatastamento delle parti di cui è composto l'edificio (individuazione vari sub);

In quanto, per le note vicende, il bene è stato interessato da una causa di pignoramento e successivo fallimento, quindi la ditta non aveva potuto completare l'opera, (infatti ancora oggi come nel 2004 si trova allo stato grezzo, risultavano tamponati il piano interrato e il piano terra che erano utilizzati dal proprietario come deposito per le attrezzature edili di cantiere



inerenti la propria attività, realizzata la struttura del primo piano, mentre nel secondo piano sono stati spiccati i pilastri senza il solaio di copertura). Oltre a questa struttura, oggi presente, in base al progetto,

3 - Particolare dello stato attuale dell'edificio, foto scattata domenica 6 giugno c.a.

approvato dalla Commissione
costruire un terzo piano con copertura.

4 - CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordata, il C.T.U. presenta i chiarimenti richiesti, a cui si è giunti attraverso la ricerca degli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Ravanusa e la ricerca della documentazione cartacea presso l'archivio del catasto di Agrigento.

Visto le difficoltà riscontrate, il sottoscritto suggerisce, la vendita dei beni futuri, non ancora



4 - Particolare dello stato attuale dell'edificio, foto scattata domenica 6 giugno c.a.

censiti al catasto fabbricati, siti nel Comune di Ravanusa (ma ancora oggi catastalmente Comune di Campobello di Licata, insistenti su terreno distinto nella mappa catastale governativa Terreni al foglio di mappa 23 particella 441, con la loro identificazione nelle planimetrie, che si dovranno allegare ad ogni atto di vendita dei beni (esempio allegato); Successivamente coloro i quali acquisteranno gli immobili, una volta terminate le opere di completamento, andranno singolarmente ad accatastare il bene (esempio: particella 810 sub 1, particella 810 sub 3 e così via).

Possibile valutazione:

Piano	Valutazione mq.	Superficie utile	Valutazione unitaria
piano seminterrato	€ 500,00/mq.	360 mq.	€ 180.000,00
piano terra - Magazzino A - Blu	€ 900,00/mq.	136 mq.	€ 122.400,00
piano terra - Magazzino A - Magenta	€ 900,00/mq.	148 mq.	€ 133.200,00
piano primo - Appartamento A - Rosso	€ 700,00/mq.	140 mq.	€ 98.000,00
piano primo - Appartamento B - Verde	€ 700,00/mq.	116 mq.	€ 81.200,00

Per ultimo, una divisione dell'immobile alla data odierna comporta una rivalutazione dell'intero immobile, attribuendo anche un valore economico ai piani che si possono edificare, questo si può realizzare attraverso una nuova indagine di mercato degli immobili a Ravanusa e del valore a mq. delle

Studio Professionale

Dr. Arch. Carmelo Maira

costruzioni da realizzare, e di una ipotetica divisione dei lotti più idonea alla vendita in base alle richieste del mercato.

Tanto si doveva in adempimento all'incarico ricevuto, si resta in attesa per qualsiasi chiarimento.

San Giovanni Gemini, 16 luglio 2010

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dr. Arch. Carmelo Maira)

Dott. Arch. Carmelo Maira

Corso Umberto I, n. 4
92020 San Giovanni Gemini
Iscritto al n. 771 dell'Albo
Partita IVA 02277260846

Studio Professionale

Dr. Arch. Carmelo Maira