

Lotto 008

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
(vedi satellitare e google maps con il percorso)
Il Capannone è ubicato in c.da Grada' agro del Comune di
circa 2 km. L'azienda agricola è collegata alla città di Ra
557 in direzione Sommatino.

- Note: (allegato n°50)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
(vedi satellitare e google maps con il percorso)
Il Capannone è ubicato in c.da Grada, agro del Comune di Ravanusa, a circa 2 km. L'azienda agricola è collegata alla città di Ravanusa, 557 in direzione Sommatino.
Trattasi di una capannone agricolo, inserito all'interno di un terreno nel territorio di Ravanusa in contrada Grada. La zona su cui si trova

Il Capannone è ubicato in c.da Gradi agro del Comune di Ravanusa, dista dal centro abitato circa 2 km. L'azienda agricola è collegata alla città di Ravanusa tramite la strada statale S.S. 557 in direzione Sommatino.

Trattasi di una capannoncine agricola, inserito all'interno di un appezzamento di terreno ubicato nel territorio di Ravanusa in contrada Grada. La zona su cui ricade il fabbricato è una zona a bassa concentrazione di edifici in quanto il bene ricade, in zona E, dell'attuale P.R.G. vigente, ed è caratterizzata dalla presenza di edifici tipologicamente simili a quello in oggetto.

Il fabbricato è accessibile tramite una strada privata che serve anche proprietà di terzi, sempre del tipo capannoni per attività agricola. Il fabbricato, è stato realizzato nei primi vent'anni degli anni 2000.

Caratteristiche zone:

Caratteristica zona limitrofe:

isolata agricola (impervia) a traffico locale

agricole i principali centri limitrofi sono Canicattì, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: monte Saraceno, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Naro.

Collegamenti pubblici (km/c):

tangenziale (10 km).

3. **STATO DI POSSESSO:**
Occupato da [REDACTED] in forza del Rinnovo di CONTRATTO stipulato in data 14/06/2017 con scadenza in 14/06/2020 e 14/06/2017 ai nn. 685 serie 3.
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.
Il Contratto di Comodato d'Uso iniziale è stato stipulato, il

Occupato da [REDACTED] in forza del Rinnovo di CONTRATTO di Comodato Uso Gratuito stipulato in data 14/06/2017 con scadenza in 14/06/2030, registrato a Canicatti in data 14/06/2017 al nn. 685 serie 3.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Il Contratto di Comodato d'Uso iniziale è stato stipulato il 17/12/2013 e registrato a Canicattì il 17/12/2013 al n. 2234. L'appezzeamento fa parte di un'azienda agricola più vasta, alla data del sopralluogo del CTU l'intera azienda è condotta in economia diretta dalla figlia degli esecutori la quale riveste la qualifica di coltivatore diretto avvalendosi dell'aiuto dei propri familiari.

(allegato n. 2 e 2.1)

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni preziose

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievole. Nessuna

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. Atti di accertamento urbanistico:

Atto di Asservimento a favore del maggiale 234 e 231 foglio 10 nel comune di

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Arianna Armerio
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

53 di 60

Pubblicazione o riproduzione

Ravanusa, in c.da Grada per una superficie di 5.730,00 di cui mq. 88 vincolata a parcheggio a firma di notaio [redacted] in data 02/04/2003 ai nn. 47634 di rep., registrato a Licata in data 09/04/2003 ai nn. 86 S.2, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 09/04/2003 ai nn. 7626/6744

-(allegato n. 47)

Riferito limitatamente a: Terreno Agricolo, ubicato in c.da Grada territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fig. 10 part.lla 231 e 243.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di apertura di Credito a favore di [redacted] CON SEDE IN [redacted] contro [redacted]

[redacted] la quota di 1/2, quale TERZO DATORE D'IPOTECA e [redacted] quale DEBITORE

IPOTECARIO, a firma di notaio [redacted] da Canicatti in data 04/02/2009 ai nn. 57310 rep., iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 05/02/2009 ai nn. 3528/311

importo ipoteca: €. 300.000,00

importo capitale: €. 150.000,00

(vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Terreno, in c.da Spadafora territorio di Campobello di Licata, individuato in catasto al fig. 52 part.lla 60, 61 e 127; Terreno, in c.da Poggio Salamone territorio di Campobello di Licata, individuato in catasto al fig. 66 part.lla 16; Terreno, in c.da Agostino territorio di Campobello di Licata, individuato in catasto al fig. 51 part.lla 308, 316 e 318; Terreno, in c.da Gibbesi territorio di Naro, individuato in catasto al fig. 169 part.lla 99; Terreno, in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fig. 47 part.lla 1, 2, 57, 149, 180 e 181; Terreno, in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fig. 45 part.lla 210; Magazzino ubicato a Ravanusa in via Dafne, individuato in catasto al fig. 23 part.lla 324 sub 2; Civile Abitazione ubicata a Ravanusa in via Dafne, individuata in catasto al fig. 23 part.lla 324 sub 3; Fabbricato Agricolo ubicato in c.da Grada in territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fig. 10 part.lla 243.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di apertura di Credito a favore di [redacted] CON SEDE IN [redacted] contro [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2, quale TERZO DATORE D'IPOTECA e [redacted] quale DEBITORE

IPOTECARIO, a firma di notaio [redacted] da Canicatti in data 04/02/2009 ai nn. 57311/17783 di rep., iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 05/02/2009 ai nn. 3529/312

importo ipoteca: €. 250.000,00

importo capitale: €. 125.000,00

(vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Terreno, in c.da Spadafora territorio di Campobello di Licata, individuato in catasto al fig. 52 part.lla 60, 61 e 127; Terreno, in c.da Poggio Salamone territorio di Campobello di Licata, individuato in catasto al fig. 66 part.lla 16; Terreno, in c.da Agostino territorio di Campobello di Licata, individuato in catasto al fig. 51 part.lla 308, 316 e 318; Terreno, in c.da Gibbesi territorio di Naro, individuato in catasto al fig. 169 part.lla 99; Terreno, in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fig. 47 part.lla 1, 2, 57, 149, 180 e 181; Terreno, in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al

AS
GIUD

_____ a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento in data 11/01/2018 ai nn. 104 di repertorio, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 31/01/2018 ai nn. 1453/1206.

Perché tali beni risultavano ricadenti nel comune censuario di Campobello di Licata al fg. 23, oggi trasferiti per Variazione territoriale al fg. 50 del Comune di Ravanusa, dove è iscritta la part.lla 324.

4.3. Giudizi

4.3.1.

4.3.2.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Riferito limitatamente a: Capannone, ubicato nel territorio di Ravanusa, in c.da Grada, individuato in catasto al fg. 10 part.lla 234.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: *Difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto dell'immobile e la sua configurazione catastale (riferito ai locali uso rec del Canaglione Apricolo).*

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Arianna Ammerio
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

Riferito limitatamente a: Capannone, ubicato nel territorio di Ravanusa, in c.da Grada, individuato in catasto al fe. 10 part.lla 234.

6.1 Attuali proprietari:
[redacted]
[redacted] comunione legale dei beni con [redacted]
[redacted] per la quota di 1/2 classe
oggi in forza di atto di vendita Terreno Agricolo a fin.
Canicatti in data 23/11/2001 ai nn. 52235 di rep. e nn.
in data 13/12/2001 ai nn. 1702 S.I.V., trascritto alla C.c.
di Agrigento in data 19/12/2001 ai nn. 21420/18964
Riferito limitatamente a: Terreno Agricolo, ubicato in
individuato in catasto al fg. 10 partic. 243.

6.2 Precedenti proprietari:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

in regime di comunione legale dei beni con

Riferito limitatamente a: Terreno Agricolo, ubicato in c.da Grada territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fe. 10 part.III 243.

contigi in regime di comunione legale dei beni

Riferito limitatamente a: Terreno Agricolo, ubicato in c.da Grada territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fe. 10, pert.lla 243.

Riferito limitatamente a: Terreno Agricolo, ubicato in c.da Grada territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fe. 10, part.lla 243.

P.E. n. 08/2001 per lavori di costruzione di un Capannone da destinare a deposito ed alla manipolazione di prodotti agricoli con annesso fabbricato da destinare ad uffici ed alloggio custode, da realizzare in c.da Grada in territorio di Ravanusa.

Intestata ai

Concessione Edilizia presentata in data 15/03/2001- n. prot. 5621 rilasciata in data 27/10/2003- n. prot. C.E. n°98/2003 (allegato n°83 e 54)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 13 aprile 2021 prot. 6488, all'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, copie della suddetta C.E., il Dirigente del Settore Tecnico e gestione del territorio rilasciava copia della C.E. n°98/03 che alla presente si allega.

Riferito limitatamente a: Fondo agricolo ubicato nel territorio di Ravanusa, in c.da Grada, individuata in catasto terreni al fig. 10 part.lla 231 e 234.

P.E. n. 10/2019 per la Sanatoria di un Capannone sito in c.da Grada, Z.T.O. "E" destinato alla lavorazione e deposito di prodotti agricoli, per il quale era già stata rilasciata C.E. n.98 del 27-08-2003, decaduta per inottemperanza dei termini.

Intestata a [REDACTED]

Permesso di Costruire presentato in data 18/04/2019- n. prot. 7856 rilasciata in data 05/07/2019- n. prot. avente Permesso di Costruire n.13 (**allegato n°53 e 55**)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 13 aprile 2021 prot. 6488, all'Ufficio Tecnico del Comune di Ravanusa, copie della suddetta C.E. ed allegato Varianti, il Dirigente del Settore Tecnico e gestione del territorio rilasciava copia del Permesso di Costruire n°13/19 che alla presente si allega.

Riferito limitatamente a: Capannone, ubicato nel territorio di Ravanusa, in c.da Grada, individuato in catasto al fig. 10 part.lla 234.

Descrizione Capannone Agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Capannone Agricolo ubicato in territorio di Ravanusa (Agrigento), in C.da Grada.

Composto da un grande vano con zona utilizzata per piccoli attrezzi di meccanica, sul retro troviamo una tettoia per il deposito degli attrezzi da trattore. (**foto dalla n°1 alla n°8**)

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 335,14

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 pene personale;

foglio 10 mappale 243 subalterno 2, categoria D/10, posto al piano terra, - rendita: E. 1.238,00, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: confina a nord, a sud, ad est ed ad ovest con area di corte annessa.

Note: (**allegato n°50**)

L'edificio è stato costruito nel 2005.

L'unità immobiliare, ha un'altezza interna di circa ml, 6,78 in media.

(**allegati catastali n°48, 49, 50, 51**)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto 440/DRU del 30/05/1994 e successiva variante approvata con Decreto assessoriale 493/DRU del 12/12/2000 l'immobile è identificato nella zona "E" verde agricolo con vincolo idrogeologico (vedi **Certificato di Destinazione Urbanistica, Allegati n°52 e 52.1**)

Norme tecniche ed indici: ART. 37

L'edificazione avviene per intervento diretto salvo i casi di cui al successivo comma 5 e seguenti.

1.-Per la costruzione degli impianti a servizio diretto del fondo, indicati all'art. 27, sub 6.1, 6.2, 6.3 delle presenti norme gli indici e i parametri da rispettare sono i seguenti:

-Indice di utilizzazione fondiaria massima mc/mq 0,07

-Rapporto di cubatura 0,02

-Distanza dai cigli stradali: non inferiori a quelli prescritti dal D.M. 2/4/1968 n. 1444 ed in ogni caso mt. 10,00

-Distacco minimo dai confini sarà di mt. 10,00.

2.-L'edificazione di fabbricati residenziali:

-Indice di utilizzazione fondiaria massima mc/mq 0,03

-Altezza massima: mt. 7,50.

-Distacco minimo tra fabbricati: mt. 15,00;

-Distacco minimo dai confini: mt. 7,50;

Il terreno ricade in parte in area a pericolosità moderata (PI) del vigente Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI);

Inoltre la part.lla 243 è ricompresa in area Paesaggio Locale 34-Fiume Salso- del vigente Piano

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Cantore/Custode: Arianna Armentio
Punto Arch. Anna maria Rita Cammarata

Paesaggistico.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziabile	Coefficiente	Valore equo/alente
Capannone Agricolo	Sup. reale netta	268,98	1,00	268,98
	Sup. reale lorda	335,14	1,00	335,14
	Volume reale	2.339,27	1,00	2.339,27
	Sup. reale lorda	335,14		335,14
	Sup. reale netta	268,98		268,98
	Volume reale	2.339,27		2.339,27

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce poggiati su pali, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: Laterizi forati, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: acciaio, condizioni: buone.
<i>Coperture:</i>	tipologia: a falde, materiale: ferro zincato del tipo prefabbricato, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: travetti in cemento armato prefabbricato e pignone in laterizio forato, condizioni: buone.
Componenti edilizie e costitutive:	
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: lamiera zincata, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: Laterizi forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: malta di cemento con intonaco civile, condizioni: buone.
<i>Pareti Esterne:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interne:</i>	materiale: calcestruzzo rifinito con pavimentazione industriale, condizioni: buone.
<i>Infilati esterni:</i>	tipologia: ante scorrevoli, materiale: lamiera zincata, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V-380V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

A.1. Area di Corte:

è composto un'area esterna che circonda il deposito agricolo, questa è pavimentata in battuto di cemento in parte, ed in parte si presenta come un terreno in pendio sul retro, il terreno è recintato da rete metallica e paletti in ferro.

Sviluppa una superficie complessiva di 5.084,86 mq.

Destinazione urbanistica: "E" verde agricolo con vincolo idrogeologico

Pavim. Esterna: materiale: calcestruzzo, condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato del fabbricato in perizia si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica** (semplificata) e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire,

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Arianna Armentio
Perito Arch. Anna Maria Rita Cammarata

58 di 60

Publicazione
ripubblicazione o ripro

all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista** dell'intero corpo, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

Il procedimento di valutazione applicabile per la stima dei fondi agricoli è quello **sintetico comparativo** sulla base dei prezzi praticati per fondi consimili, considerata l'inapplicabilità del procedimento basato sulla capitalizzazione del reddito in un settore che nel più recente passato ha registrato radicali trasformazioni sia nei ricavi che nei costi. Un'utile riferimento sono i valori agricoli medi. Nell'ambito delle singole regioni agrarie delle province le commissioni provinciali a norma della legge 22 ottobre 1971 n. 865, determinano annualmente il valore agricolo medio secondo i tipi di coltura effettivamente praticata. I terreni oggetto della consulenza fanno parte della **REGIONE AGRARIA N.4**, comprendente i comuni di Camastra, Campobello di Licata, Canicatti, Castrolibero, Naro, **Ravanusa**. Si è tenuto conto dei Valori agricoli medi, per regione agraria e tipo di coltura, riferiti per all'anno 2009 ed in pubblicazione dall'08-06-2009. Inoltre per quando riguarda il **fondo agricolo**, si è tenuto conto delle informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli studi tecnici della zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,

ufficio tecnico di Ravanusa,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Agenzia Assitur Immobiliare di Massaro Leonardo, via Umberto n. 128, Campobello di Licata;

- Immobiliare Siciliana di Montapeto Calogero via Cavour n°265, Campobello di Licata,;

- **Osservatorio del Mercato Immobiliare** gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni,

- **Mediatori Locali**.

8.3. Valutazione corpi

A. Capannone Agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto del deposito agricolo dalla n°1 alla n°8)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade in zona E del Comune di Ravanusa), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- **Valore corpo:** € 170.000,00

- **Valore accessori:** € 6.000,00

- **Valore complessivo intero:** € 176.000,00

- **Valore complessivo diritto e quota:** € 176.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Riepilogo:			
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale
A	capannone agricolo con annesso area di corte.	335,14	€ 174.785,00

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Capannoni Agricoli	335,14	€ 500,00	€ 167.570,01
- Valore corpo;			€ 167.570,01
- Valore accessori;			€ 6.000,00
- Valore complessivo intero;			€ 173.570,01
- Valore complessivo diritto e quota;			€ 173.570,01

ID	Inasabile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e giusta
A	capannone agricolo con annesso area di corte.	335,14	€ 174.785,00	€ 174.785,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

€ 26,217.75

€ 0,00

Nessuno

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

€ 148,967.25

Relazione letto dal Presidente in data 18/09/2011
Codice documento: 50017.18.0000172.008

il perito
Arch. Anna maria Rita Cammarata

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Arianna Armerio
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata