

Cavaleri Geom. Alfonso
via S. La Rosa n. 314
92021 Aragona (AG)
cell. 368/3715504

email: acavaleristudio@gmail.com
pec: alfonso.cavaleri@geopec.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Causa iscritta al ruolo del Tribunale Agrigento al n. 83/2022 R.G. Es. promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO

N. 1

ELABORATO:

Relazione C.T.U. LOTTO "1"

- a) Immobile in Ravanusa Fg. 25 part. 736 sub. 7;
- b) Terreno in Ravanusa fg. 25 part. 782.

Aragona, li 04/05/2024

Il C.T.U.
(Geom. Alfonso Cavaleri)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Agrigento

N. Gen. Rep. 000083/22

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Giudice Dr. **Vitalba Marina Pipitone**
Custode Giudiziario **Dott. Carmelo Di Caro Catarratto**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. ALFONSO CAVALERI
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1943
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 224
C.F. CVLLNS68H18Z1120- P.Iva 01992650844

con studio in Aragona (Agrigento) Via Salvatore La Rosa n. 314
telefono: 0922699712
cellulare: 3683715504
fax: 09221836203
email: acavaleristudio@gmail.com

Cavaleri Geom. Alfonso – via S. La Rosa n. 314 – 92021 Aragona (AG)
fax 0922/1836203 – cell. 368/3715504 – e-mail: acavaleristudio@gmail.com –
alfonso.cavaleri@geopec.it

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Causa iscritta al ruolo del Tribunale Agrigento
al n. 83/2022 R.G. Es. promossa da

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Premesso:

- Che il sottoscritto Geom. Alfonso Cavaleri in data 13/11/2023 è stato nominato C.T.U. dal Giudice Dott.ssa Vitalba Marina Pipitone;
- Che i beni sottoposti all'esecuzione immobiliare riportati nell'atto di pignoramento del 27/06/2022, rep. 1420, trascritto in Agrigento il 29/07/2022 ai nn. 13.719/11.929 risultavano i seguenti:

- 1) **BENE 1:** LOCALE ADIBITO AD ATTIVITA' COMMERCIALE SITO IN RAVANUSA (AG) NELLA VIA OLIMPICA N. 2/4 AL PIANO TERRA E IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO 25 PARTICELLA 736 SUB 7, CATEGORIA C/1, CLASSE 3, CONSISTENZA 147 MQ, RENDITA € 1.632,26, DI PROPRIETA' DI CAMAR SRL.
- 2) **BENE N. 2:** TERRENO ADIBITO A CORTE NELLA VIA OLIMPICA N. 2/4 IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO 25 PARTICELLA 782, CATEGORIA SEMINATIVO, CLASSE 2, CONSISTENZA 424 MQ, RENDITO DOMENICALE € 1,86, REDDITO AGRARIO € 0,55, DI PROPRIETA' DI CAMAR SRL;
- 3) **BENE N. 3:** TERRENO ADIBITO A CORTE NELLA VIA OLIMPICA N. 2/4 IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO 25 PARTICELLA 780, CATEGORIA SEMINATIVO, CLASSE 2, CONSISTENZA 52 MQ, RENDITO DOMENICALE € 0,23, REDDITO AGRARIO € 0,07, DI PROPRIETA' DI

(SI PRECISA CHE IL PRESENTE BENE E' RIPORTATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO MA NON E' RIPORTATO NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, PER CUI SI PRESUME CHE È STATO PIGNORATO ERRONEAMENTE, QUINDI SI PROPONE DI CONSIDERARLO MARGINALMENTE NELLA PRESENTE VALUTAZIONE);

ASTE GIUDIZIARIE.IT

4) **BENE N. 4:** TERRENO AGRICOLO IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO 25 PARTICELLA 784, CATEGORIA SEMINATIVO, CLASSE 2, CONSISTENZA 424 MQ, RENDITO DOMENICALE € 1,86, REDDITO AGRARIO € 0,55, DI PROPRIETA'

5) **BENE N. 5:** TERRENO AGRICOLO IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO 25 PARTICELLA 786, CATEGORIA MANDORLETO, CLASSE 2, CONSISTENZA 825 MQ, RENDITO DOMENICALE € 5,97, REDDITO AGRARIO € 2,98, DI PROPRIETA'

- Che in data 06/12/2023 congiuntamente con il Custode Giudiziario Dott. Carmelo Di Caro Catarratto, è stato effettuato il primo accesso presso i cespiti sottoposti all'esecuzione immobiliare;

- Che con pec del 06/12/2023 è stata inoltrata al Comune di Ravanusa la richiesta della documentazione urbanistica dell'immobile suddetto;

- Che con istanza del 09/01/2024 prot. 298 presso il Comune di Ravanusa è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni suddetti;

- Che in data 14/02/2024 il Comune di Ravanusa ha rilasciato la conformità urbanistica del BENE n. 1;

- Che in data 30/01/2024 il Comune di Ravanusa ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica dei Beni n. 2-3-4-5.

Ciò premesso:

La stima dei beni sottoposti all'esecuzione immobiliare, permettono la formazione di n. 2 (due) **LOTTI**, e precisamente:

a) **LOTTO N. 1** che comprende l'accorpamento dei BENI n. 1-2;

b) **LOTTO N. 2** che comprende l'accorpamento dei BENI n. 4-5;

(LOTTO N. 1)

Come sopra accennato comprende:

BENE n. 1, trattasi di un capannone in muratura adibito ad attività commerciale, nel quale durante le operazioni di primo accesso è stata riscontrata una consistente difformità catastale rispetto alla planimetria depositata all'Agenzia delle entrate di Agrigento. In particolare è stato realizzato abusivamente un soppalco della superficie complessiva di mq 122,00 (giusta segnalazione di difformità urbanistica inoltrata con istanza al G.E. ed al Comune di Ravanusa in data 09/12/2023).

Con nota del 30/01/2024 il Comune di Ravanusa (AG) ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica, nel quale si evince che l'immobile ricade in zona "E" con indice di cubatura massima pari a mc/mq 0,03, e copia della Concessione edilizia in Sanatoria n. 280 del 12/04/2001 ai sensi

della L.724/94, rilasciata all'intero fabbricato che risultava censito con il sub. 5 (oggi soppresso e costituito in sub. 6-7-8).

Da un calcolo sommario dei volumi assentiti al suddetto fabbricato con la C.E. in sanatoria, si constata che non è possibile implementare la cubatura assentita, pertanto, al fine di restituire la conformità urbanistica all'immobile condonato, si rende necessario demolire tutte le opere che sono state eseguite abusivamente, per cui si redigerà un computo metrico estimativo con il calcolo delle le spese necessarie per la demolizione. Tale spesa verrà scomputata dal valore del **LOTTO N. 1.**

BENE n. 2, trattasi di un terreno agricolo, allo stato attuale risulta adibito a piazzale, e funge anche da ingresso principale per il BENE n. 1, nonché zona di passaggio per il terreno confinante ubicato nel lato retrostante del suddetto terreno pignorato, di proprietà di altra ditta, censito al NCT al fg. 25 part. 783, che essendo quest'ultimo intercluso, dovrà costituirsi necessariamente una servitù di passaggio.

Inoltre è stato segnalato altresì che sul BENE n. 2, insiste un manufatto realizzato abusivamente con struttura amovibile con pannellatura tipo isopan e pilastri in ferro scatolare, che per le stesse motivazioni, per gli abusi commessi sul BENE n. 1, non potranno essere condonati, e con le stesse prerogative che verranno applicate al BENE n. 1.

ZONA CIRCOSTANTE

La zona circostante, pur essendo urbanisticamente zona agricola, risulta prettamente artigianale, ed in prossimità del centro sportivo di Ravanusa.

Gli immobili al momento del sopralluogo risultano libero.

Per quanto sopra precisato si procede con la stima dei beni sottoposti all'esecuzione immobiliare.

Aragona, li 04/05/2024

Il CTU

(Geom. Cavaleri Alfonso)



**Beni in Ravanusa (Agrigento) via Olimpica n. 2/4
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone commerciale con annesso terreno di pertinenza su cui lasciare servitù di passaggio sito in Ravanusa (Agrigento) Contrada Saraceno via Olimpica n. 2/4.

Composto da Piano terra.

L'immobile commerciale sviluppa una superficie netta complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **155,43**.

Il terreno di pertinenza al fg. 25 part. 782 sviluppa una superficie netta complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **424,00**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a 25 mappale 736
subalterno 7, categoria C/1, classe 3, superficie catastale 160 mq, composto da vani 147 mq, posto al piano T, - rendita: € 1.632,26, - registrata all'UTE con la scheda Presente

Note: Si riscontra che è stato realizzato abusivamente un soppalco della superficie complessiva di mq 122,00

- terreni: intestata a foglio 25 mappale 782 qualità
Seminativo, classe 2, superficie catastale mq 424, - reddito agrario: € 0,55, - reddito domenicale: € 1,86.

Note: Si riscontra che è stato realizzato un manufatto realizzato abusivamente con struttura amovibile con pannellatura tipo isopan e pilastri in ferro scatolare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	campo da calcio (ottimo), municipio (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	artigianali i principali centri limitrofi sono Centro sportivo.
Collegamenti pubblici (km):	superstrada (0.050).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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: *Nessuno*

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 legale (Attiva) derivante da Riscossione tributi a favore di **MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA, contro** a firma di Montepaschi SE.RI.T. SPA in data 03/05/2024 ai nn. rep. 41310 iscritto a Agrigento in data 26/06/2004 ai nn. 16280/3087

importo ipoteca: € 18.982,86

importo capitale: € 9.491,43

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo Fondiario a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO G. TONIOLO,** a firma di Not. Giuseppe Pilato in data 06/07/2004 ai nn. rep. 82710 iscritto a Agrigento in data 12/07/2004 ai nn. 17686/3360

importo ipoteca: € 200.000,00

importo capitale: € 100.000,00

Iscrizione legale (Attiva) derivante da riscossione tributi a favore di **SERIT SICILIA SPA,** a firma di SERIT SICILIA SPA in data

13/11/2007 ai nn. rep. 77069 iscritto a Agrigento in data 07/12/2007 ai nn. 32403/7640

importo ipoteca: € 199.318,94

importo capitale: € 99.569,47

Iscrizione legale (Attiva) derivante da riscossione tributi a favore di **SERIT SICILIA SPA,** a firma di SERIT SICILIA SPA in data

09/05/2011 ai nn. rep. 11919 iscritto a Agrigento in data 20/07/2011 ai nn. 16131/1935

importo ipoteca: € 393.568,42

importo capitale: € 196.784,21

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto di pignoramento immobiliare a favore di MILO SPV S.R.L. contro _____ a firma di Tribunale di Agrigento in data 27/06/2022 ai nn. rep. 1420** trascritto a Agrigento in data 29/07/2022 ai nn. 13719/11929

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: Opere realizzate abusivamente*

4.3.2. *Conformità catastale: Opere realizzate abusivamente*

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 insolte alla data della perizia: € 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

_____ proprietario dal 24/02/1991 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Not. Salvatore Abbruscato in data 24/02/1991 ai nn. rep. 18099 trascritto a Agrigento in data 28/02/1991 ai nn. 4868/4397 Acquistava un terreno in Ravanusa distinto in catasto al foglio n. 25 particelle n. 716 (ex 378/b) e n. 380 (ex 380/a)

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 280/2001 per le opere di un magazzino destinato in attività commerciale costituito da un piano terra sito in territorio di Ravanusa in via Olimpica c.da Saraceno, in catasto foglio 25 p.lla 736 sub. 5 (soppresso e costituite sub. 6-7-8) intestata a _____

Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 presentata in data 28/02/1995- n. prot. 3571 rilasciata in data 12/04/2001- n. prot. 280

Variatione per Divisione-Commerciale per lavori di Pratica n. 119848 del 10/05/2001 intestata _____ presentata

in data 10/05/2001- n. prot. 3273.1 Costituiti sub. 6-7-8

Descrizione capannone commerciale con annesso terreno di pertinenza su cui lasciare servitù di passaggio di cui al punto A

Giudice Dr. Vitalba Marina Pipitone
Curatore/Custode: Dott. Carmelo Di Caro Catarratto
Perito: Geom. ALFONSO CAVALERI

L'edificio è stato costruito nel 1992, ristrutturato nel 2001
L'unità immobiliare è identificata con il numero 736 di interno, ha un'altezza interna di circa m 4,20.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato:

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ravanusa in data 30/01/2024 si riporta:

Nel P.R.G. approvato con decreto 440/DRU del 30/05/ 1994 le particelle 780. 782. 784 e 786 del fg. 25 ricadono nella Z.T.O. "E" verde agricolo con vincolo idrogeologico di cui al R .D. n. 3267 del 31/ 12/1923 e con i seguenti indici;

1. l'edificazione di impianti a servizio diretto del fondo:

- indice di utilizzazione fondiaria massima mc/mq 0,07;
- rapporto di copertura massimo 0.02;
- distanza dai cigli stradali non inferiori al D.M. 2/0411968 n . 1444 e successive modifiche ed integrazioni e in ogni caso 10 mt.
- distacco minimo dai confini m. 10.00;

2. l'edificazione di fabbricati residenziali :

- indice di utilizzazione fondiaria massima mc/mq 0.03;
- altezza massima mi. 7.50;
- distacco minimo tra fabbricati mi. 15.00;
- distacco minimo dai confini mi. 7.50;
- numero massimo dei piani fuori terra 2;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area commerciale	Sup. reale netta	155,43	1,00	155,43
	Sup. reale netta	155,43		155,43

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce su pali, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

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

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a falda, materiale: lastre di lamiera grecata, condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, protezione: saracinesca, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: conci di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V-380V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.

Fognatura:

Note: Dalla C.E. in Sanatoria n. 280/2001 si evince che fino alla data del rilascio non risultava allacciato alla rete fognaria comunale

Idrico:

Note: Dalla C.E. in Sanatoria n. 280/2001 si evince che fino alla data del rilascio non risultava allacciato alla rete idrica comunale

Giudice Dr. Vitalba Marina Pipitone
Curatore/Custode: Dott. Carmelo Di Caro Catarratto
Perito: Geom. ALFONSO CAVALERI



Accessori:

A.1. Terreno annesso:

terreno in Ravanusa via Olimpica n. 2/4 in Catasto al fg. 25 part. 782:
Note: STIMA SINTETICA COMPARATIVA SEMPLIFICATA:
a) dalle compravendite praticate nella zona i terreni utilizzati come deposito/piazzale/corte/strada di passaggio il prezzo è mediamente pari ad 20 €/mq.
Per cui considerata la particella 782 con superficie catastale di mq 424 x 20 €/mq = € 8.480,00.



STIMA SECONDO I VALORI MEDI AGRICOLI PRONUNCIATI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI AGRIGENTO PER L'ANNO 2018
REGIONE AGRARIA N.4

Comuni di: CAMASTRA, CAMPOBELLO DI LICATA, CANICATTI, CASTROFILIPPO, NARO, RAVANUSA

B) Valore medio agricolo con la coltura seminativo il prezzo per ha è pari ad 6.299,00 €/ha, equivalente ad 0,63 €/mq.

Per cui considerata la particella 782 con qualità seminativo, classe 2, con superficie catastale di mq 424 x 0,63 €/mq = € 267,00.

CALCOLO VALORE MEDIO

€ (8.480,00+267,17)/2 = € 4.373,60

B) ARROTONDATO AD € 4.374,00

Destinazione urbanistica: Z.T.O. "E" verde agricolo con vincolo idrogeologico terreni:

Note: SPESE NECESSARIE PER LA DEMOLIZIONE DELLE OPERE ESEGUITE ABUSIVAMENTE NON SANABILI (VEDI COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - ELENCO DEI PREZZI UNITARI - ANALISI DEI PREZZI UNITARI NON PRESENTI NEL PREZZARIO REGIONE SICILIA ANNO 2024)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Fonti dirette: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Fonti indirette: Agenzie immobiliari del territorio e compravendite locali.

Stima per comparazione diretta, secondo i prezzi di mercato praticati nella zona, tenendo conto della posizione degli immobili LOTTO n. 1.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Ravanusa (AG), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Ravanusa (AG).



Giudice Dr. Vitalba Marina Pipitone
Curatore/Custode: Dott. Carmelo Di Caro Catarratto
Perito: Geom. ALFONSO CAVALERI