

Arch. Marco Santangelo  
Vicolo Vaccarizzo N°4  
SCIACCA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**

**Liquidazione Giudiziale**  
**N°7/2022**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
**RELAZIONE TECNICA**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Curatore: Dott. R. Pitruzzella**

**G.D: Silvia Capitano**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PREMESSO

La dottoressa Rita Pitruzzella, quale curatore della Liquidazione Giudiziale n.7/22 del Tribunale di Agrigento, vista l'autorizzazione del G.D del 16.11.2023, ha nominato lo scrivente Arch. Marco Santangelo quale ctu nella superiore Liquidazione Giudiziale con l'incarico di procedere alla stima degli immobili di seguito indicati, previa trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione, presso la competente Conservatoria;

*Elenco Immobili:*

“A”:



*4. Proprietà per ½ di immobile sito in Casteltermini (AG) Piazza Nino Bixio n. 33-34*

*Piano T-1 identificato al catasto fabbricati al foglio 34 particella 2310 sub 1*

*5. Proprietà per ½ di immobile sito in Casteltermini (AG) Piazza Nino Bixio n. 31*

*Piano T identificato al catasto fabbricati al foglio 34 particella 2312 sub 2*

*6. Proprietà per ½ di immobile sito in Casteltermini (AG) Piazza Nino Bixio n. 32*

*Piano I identificato al catasto fabbricati al foglio 34 particella 2312 sub 3*

*7. Proprietà per l'area per ½ di immobile sito in Casteltermini (AG) Via Onorevole*

*Giulio Bonfiglio n. 41 Piano T identificato al catasto fabbricati al foglio 42*

*particella 571 sub 25*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

8. Proprietà per l'area per ½ di immobile sito in Casteltermini (AG) Via Onorevole

Giulio Bonfiglio n. 41 Piano 1 identificato al catasto fabbricati al foglio 42 particella

571 sub 29



9. Proprietà per 1000/1000 di terreno sito in Casteltermini (AG) identificato al catasto terreni al foglio 41 particella 914 -915-916-917

Letti i superiori cespiti, preliminarmente, ha eseguito le ispezioni Ipotecarie e catastali, in capo ai soggetti superiormente indicati, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Agrigento- sezione Pubblicità Immobiliare.

Dallo studio della superiore documentazione si è appurato che gli immobili indicati ai superiori nn.8 e 9 non si appartengono al Soggetto “B” in quanto risultano venduti con atto in not. Antonio Pusateri del 28.12.2006 rep. 26308 e trascritto il 07.06.2019 ai nn. 9001/7738.

Accertato l'attivo della Liquidazione, con la collaborazione della curatrice, si è Trascritta in data 21.12.2023 ai nn.25688/21148 la sentenza di liquidazione n.12/2023 rep. N. 12 del Tribunale di Agrigento, in favore della Massa dei Creditori e Contro i soggetti “A e B” ed in capo a tutti i superiori beni ad esclusione di quelli indicati ai nn. 7-8.

Nelle date successive, si sono espletate le indagini urbanistiche e catastali, presso gli uffici competenti.

Infine congiuntamente al curatore, si sono eseguiti i sopralluoghi nelle date 22 e 26.02.2024.

Di tutti i beni si sono eseguiti i rilievi metrici, fotografici e si sono presi appunti di dettaglio.



Sulla scorta della documentazione agli atti, da quella acquisita e dai sopralluoghi si sono formati n.4 lotti come descritti e valutati.



**Lotto 3 Casteltermini (fg. 34 p.lla 2310 sub 1- p.lla 2312 sub 2 - p.lla 2312 sub 3)**

Trattasi di fabbricato avente accesso da via Piazza Nino Bixio nn.33-34 di Casteltermini, sviluppante una superficie coperta di mq. 83,25 circa.

Esso si compone di: vano deposito di mq 27,00 circa e salone al Piano terra, soggiorno, cucina, wc e balcone, al Piano 1, collegato al piano terra tramite una scala in ferro con pedate in legno.

Dal piano primo si accede al P.2, dove vi insistono: vano piccolo, wc, disimpegno e vano grande e balcone.

Le rifiniture al piano terra sono costituite da porta ed infissi in legno, pavimentazione, pareti intonacate, tranne quella del wc e della parete della cantinola, oltre impianto elettrico ed idrico sottotraccia.

Si precisa che, il disimpegno, vano piccolo, wc, porzione del balcone e l'area soprastante il vano scala ricadono nell'Unità Immobiliare censita in catasto al fg.34 p.la 2310 sub 2, di proprietà di terzi.

Da ciò sembra evidente che per accedere al vano grande, gli aggiudicatari dovrebbero realizzare un collegamento verticale che collega il piano primo al vano grande grande.

Diversamente dovrebbero acquisire una servitù attiva sulla scala esistente.

Servitù attiva avrebbero bisogno anche i proprietari dei rimanenti vani di P.2, attraverso gli esistenti collegamenti verticali. In siffatta ipotesi si dovrebbero realizzare dei divisori a PT e P.1 al fine di costituire le U.I. dai beni comuni. Il tutto come da bozza allegata.

Ovviamente, detta situazione compromette e di tanto la stima dell'immobile e di cui lo scrivente ne terrà in conto.

Non si esclude, che l'aggiudicatario potrebbe attivarsi, qualora le condizioni lo permettessero, di ottenere una usucapione giudiziale. Nel qual caso la distribuzione interna rimarrebbe invariata.



Da ciò si ha che: la superficie vendibile è costituita da: salone a P.T- P1 e vano grande di P.2, sviluppanti una superficie commerciale di mq. 140,00, oltre a vano deposito di mq 27,00.





#### SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA

Dalla ricerca catastale è emerso che non risulta agli atti la planimetria catastale del fg. 34 p.lla 2310 sub 1, mentre esistenti sono le planimetrie catastali annotate al fg.34 p.lla 2312 sub 1 e sub 2, datate anno 1939, ma firmate dal tecnico redattore in data 16.10.1968.

Dall'esame delle superiori planimetrie e visure catastali, si evince che i descritti piani T-1-2 erano esistenti, ma differiscono dallo stato attuale da:

- diverso volume - infatti le altezze utili nelle planimetrie risultano rispettivamente di:

PT = m 1,93 – P1= m 2,49 – P2 = m 2,73; Allo stato attuale sono: PT = m 2,45 / 2,75 –

P1= m 2,80 – P2 = m 2,65;

- diversa distribuzione interna con l'aggravante della realizzazione dei balconi, scale, ecc.

Per tutto quanto sopra detto è evidente che il fabbricato è stato oggetto di un corposo intervento di manutenzione straordinaria, che ha riguardato anche il cambio strutturale.

Dalla attestazione rilasciata dal comune di Casteltermini prot. N.8791 del 10.05.2024, si evince che il detto fabbricato è privo di qualsiasi autorizzazione edilizia ed inoltre si ha che l'area di sedime del fabbricato ricade in Zona Omogenea di Tipo "B".

Premesso:

- che i lavori sono stati eseguiti in assenza di atti autorizzativi (vedasi attestazione del comune di Casteltermini);
- che il fabbricato ricade in Zona "B" ;
- Che vi è la doppia conformità Urbanistica (data di esecuzione dei lavori e data odierna)
- che sorge in un lotto sviluppante una superficie di mq.83,25 e sviluppa un'altezza inferiore a ml.9,00;
- Che ai sensi dell'art. 21 della L.R. 71/1978 l'indice di edificabilità è di mc/mq 9,00, essendo il lotto di terreno di superficie non superiore a 120 mq, nei comuni con popolazione non superiore a 50.000 abitanti.

Ovviamente dovrà eseguirsi la verifica strutturale in considerazione della diversa: consistenza e tipologia strutturale, con eventuale adeguamento sismico.

Tutto ciò premesso, l'aggiudicatario dovrà eseguire la: regolarizzazione urbanistica, ai sensi dell'art.36 T.U 380/2001 come recepito dall'art.14 della L.R.16/2016; la regolarizzazione catastale, il tutto a sue cure e spese, come di seguito stimate:

Costi di regolarizzazione urbanistica si quantificano in	
costo di costruzione	€ 3.000,00
Oneri tecnici pratica edilizia	€ 5.000,00
Certificato di idoneità sismica	€ 5.000,00
Catastazione	<u>€ 2.000,00</u>
Sommano	€ 15.000,00

## VALUTAZIONE

Come per il caso precedente si sono assunti i prezzi medi unitari attuali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Dello stesso si sono esaminati i valori riferiti al II° Semestre 2023 e nel caso specifico i prezzi unitari nella zona C1 sono i seguenti:

Abitazioni economico €/mq 260,00 ad €/mq 380,00

Magazzini €/mq 200,00 ad €/mq 300,00

Per gli stessi si sono assunti i valori medi pertanto

Abitazioni economico €/mq 320,00

Magazzini €/mq 250,00

Appartamento P.T €/mq 320,00 x mq 140,00 = € 44.800,00

Vano deposito P.T €/mq 250,00 x mq 27,00 = € 6.750,00

Sommano € 51.550,00

Al valore trovato si deterranno €15.000,00 per la regolarizzazione urbanistica e catastale

e pertanto € 51.550,00 – 15.000,00 = € 36.500,00

e considerato che dovrà vendersi la quota indivisa di ½ si ha: € 36.500,00 /2 = 18.250,00

Infine, per stimolare maggiori concorrenti all'asta, si propone un decremento del 20% circa in forza della criticità relative al P.2, oltre che alla crisi del mercato immobiliare, e pertanto € 18.250,00 x 0,80 = € 14.600,00 (arrotondato)

LOTTO 3

Quota di ½ indivisa di Fabbricato a n.3 elevazioni f.t. sito in piazza Nino Bixio di Casteltermini, composto da vano deposito di mq 27,00 circa al PT. Salone al PT -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

soggiorno, cucina, wc e balcone al P1 - vano grande e porzione di balcone al P2. Il tutto per una consistenza di mq. 140,00 circa

Annotato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento -

Catasto dei Fabbricati al fg. 34 p.la 2310 sub 1- p.la 2312 sub 2 - p.la 2312 sub 3.

N.B: L'aggiudicatario avrà l'onere a sue cure e spese di eseguire la regolarizzazione urbanistica e catastale. Si consiglia di leggere attentamente la relazione tecnica

**PREZZO DI STIMA** € 18.250,00

**PREZZO PROPOSTO** € 14.600,00



**Lotto 4 (P.P. del fg. 41 p.lle 914-917) – (Quota di 1/2 P.lle 915-916)**

Trattasi di lotto di terreno avente una estensione catastale di are 9.20 ed ubicato nella periferia Sud-Est del comune di Casteltermini. Allo stesso vi si accede dal piano sotterranea di via Armando Diaz attraverso un cancello in ferro avente una larghezza di ml 0,80 circa. Dal detto cancello si percorre un corridoio coperto per circa. m.15 e si arriva in un piccolo slargo dove è ubicato altro cancello che da l'accesso al lotto di terreno. Sullo stesso vi ricadono dei corpi di fabbrica ad n.1 piani f.t. indicati sommariamente con il colore rosso in mappa.

In particolare ricadono:

- sulle particelle 915 e 917, n.3 vani al rustico realizzati con muri in conci di tufo, pietrame e pannelli in reticoli in ferro e copertura con travi in legno, tavolato e soprastanti lastre ondulate di diverso materiale. All'interno è tutto;
- sulla particella 916 fabbricato di forma quadrata, avente le stesse caratteristiche di cui sopra;
- sulla particella 914 fabbricato di forma quadrata, realizzato con materiale di fortuna.

Visto che i fabbricati sono stati realizzati senza le prescritte autorizzazioni, non sono catastati, sono privi di base di fondazione e considerati gli enormi oneri tecnici ed economici per renderli idonei strutturalmente oltre che regolari urbanisticamente, si prevede la loro demolizione che si porrà a cura e spese dell'aggiudicatario.

La particella 917 e piccola porzione delle particelle 915-916 (mq.80 circa) ricadono in zona Urbanistica "B" (*sostituzione e completamento*), stante che le rimanenti porzioni di area di quest'ultime e la p.lla 914 ricadono in zona "F2" (*Attrezzature Pubbliche*).

VALUTAZIONE



Per tutto quanto sopra detto si ha che per il terreno in esame, pur ricadendo in parte in zona "B" lo scrivente reputa che non sia appetibile in quanto l'accesso è troppo stretto e pertanto non è transitabile da nessun mezzo meccanico. Da ciò qualsiasi lavorazione dovrebbe essere eseguita a mano. Si pensi agli scavi, trasporto merci, ecc.

Per quanto sopra, si ritiene che il prezzo unitario di €/mq 10,00 convenuto nell'atto di cv in not. Bianca Franco del 19.11.2020 rep. 221 trascritto il 26.11.2020 ai nn. 18518/14108, sia congruo.

Da ciò si ha:

p.lla 914 = mq 385  
p.lla 917 = mq 77  
totale = mq 462  
quindi  $\text{mq } 462/2 = 231$

p.lla 915 = mq 243  
p.lla 916 = mq 215  
totale = mq 458  
e perciò  $\text{mq } 231 + 458 = \text{mq } 689$

Da ciò  $\text{€/mq } 10,00 \times 689 = \text{€ } 689,00$

Considerata la demolizione dei fabbricati e la grande difficoltà ad accedere sui luoghi, maggiorata dalla crisi economica si deprezza il valore trovato del 25% circa e pertanto  $\text{€ } 6.890,00 \times 0,75 = \text{€ } 5.200,00$  (arrotondato).

LOTTO 4

Piena proprietà di are 4.62 di terreno annotato in catasto al fg. 41 p.lle 914-917 e quota di ½ indivisa di are 4.58, terreno annotato in catasto al fg. 41 p.lle 915-916. Gli stessi ubicati in c/da Gesù-Maria del comune di Casteltermini e ricadenti in zona "B" ed "F2"  
N.B: L'aggiudicatario avrà l'onere a sue cure e spese di eseguire la demolizione dei manufatti

**PREZZO DI STIMA**

**€ 5.200,00**

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2  
Provincia: AGRIGENTO

Comune: CASTELTERMINI

Fascia/zona: Semicentrale/V.G.MATTEOTTI (FINO AL CAMPO SPORTIVO)V. VITTORIO  
NETO-V. REGINA ELENA

Codice zona: C1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	380	570	L	1,2	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	260	380	L	1	1,5	L
Box	Normale	200	300	L	,8	1,2	L

Stampa

