

Cavaleri Geom. Alfonso  
via S. La Rosa n. 314  
92021 Aragona (AG)  
cell. 368/3715504  
email: [acavaleristudio@gmail.com](mailto:acavaleristudio@gmail.com)  
pec: [alfonso.cavaleri@geopec.it](mailto:alfonso.cavaleri@geopec.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 LOCAM GESTIONI SRL contro [REDACTED]

ALLEGATO

N.	2
----	---

Aragona, li 04/05/2024

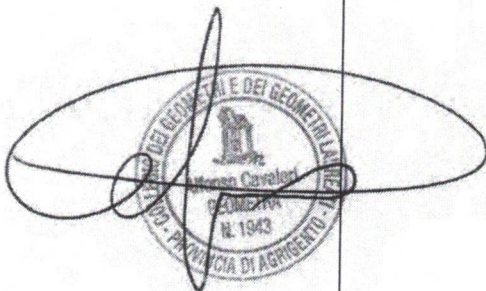
ELABORATO:

**Relazione C.T.U. LOTTO "2"**

- a) Terreno in Ravanusa Fg. 25 part. 784;
- b) Terreno in Ravanusa fg. 25 part. 786.

**Il C.T.U.**

(Geom. Alfonso Cavaleri)



---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
**LOCAM GESTIONI SRL**  
contro

Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Agrigento

N. Gen. Rep. **000083/22**

**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 LOCAM GESTIONI SRL contro [REDACTED]

\*\*\*\*\*

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 [REDACTED]
- 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' [REDACTED]
- 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 [REDACTED] (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);



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' [REDACTED]

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' DI [REDACTED]

- 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. 2)**

Come sopra accennato comprende:

**BENE n. 4**, trattasi di un terreno agricolo censito catastalmente con la coltura seminativo, sui luoghi è stata rilevata la coltura agrumeto, pertanto nella valutazione verrà presa in considerazione quella rilevata. Si precisa inoltre che il terreno risulta intercluso, ed essendo confinante con il BENE n. 5 sarà accorpato in unico lotto.

**BENE n. 5**, trattasi di un terreno agricolo censito catastalmente con la coltura mandorleto, sui luoghi è stata rilevata la coltura uliveto, pertanto nella valutazione verrà presa in considerazione quella rilevata.

### 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 liberi.

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) c.da Saraceno  
Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei terreni al fg. 25 part. 784-786 siti in Ravanusa (Agrigento) Contrada Saraceno.

Superficie complessiva di circa mq (914+825)= mq 1.739,00.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [REDACTED] foglio 25 mappale 784 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale mq 914, - reddito agrario: € 1,18, - reddito domenicale: € 4,01.

Note: Si riscontra che la coltura presente è agrumeto.

- terreni: intestata a [REDACTED] foglio 25 mappale 786 qualità Mandorleto, classe 2, superficie catastale mq 825, - reddito agrario: € 2,98, - reddito domenicale: € 5,97.

Note: Si riscontra che la coltura presente è uliveto.

**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 [REDACTED] 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**, contro [REDACTED] 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**, [REDACTED] 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**, contro [REDACTED] 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 [REDACTED] 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: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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 insolute alla data della perizia: € 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[REDACTED] 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)

Descrizione **terreno terreni fg. 25 part. 784-786** di cui al punto **A**

Il terreno ha una forma Rettangolare, una orografia pianeggiante

La tessitura è costituita prevalentemente da terreno vegetale

I sistemi irrigui presenti sono non presenti

Le colture in atto sono: arboree: Agrumeto ed Uliveto.

**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
terreno agrumeto (rilevata sui luoghi)	Sup. reale netta	914,00	1,00	914,00
terreno uliveto (rilevata sui luoghi)	Sup. reale netta	825,00	1,00	825,00
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>1.739,00</b>		<b>1.739,00</b>

**Accessori:**

**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. 2.

**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).

**A) STIMA SINTETICA COMPARATIVA SEMPLIFICATA TERRENO PARTICELLA 784 AGRUMETO:**

Dalle compravendite praticate nella zona i terreni ad agrumeto il prezzo è mediamente pari ad 35 €/mq.

Per cui considerata la particella 784 con superficie catastale di mq 914 x 35 €/mq = € 31.990,00

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 agrumeto il prezzo per ha è pari ad 18.909,00 €/ha, equivalente ad 1,89 €/mq.

Per cui considerata la particella 784 con qualità rilevata agrumeto, con superficie catastale di mq 914 x 1,89 €/mq = € 1.727,46.

CALCOLO VALORE MEDIO E AL MQ

€ (31.990,00+1.727,46)/2 = € 16.858,73/mq 914 = €/mq 18,45