

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



**TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Causa iscritta al ruolo del Tribunale Agrigento al n. **222/2017** R.G. Es. promossa da **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO s.c.p.a.** contro **[REDAZIONE]** di **[REDAZIONE]** via **[REDAZIONE]** n. **[REDAZIONE]**

**LOTTO N. 9
CESPITE N. 5b - AGRIGENTO (EX FAVARA) CONTRADA
SAN BENEDETTO snc FG. 195 PART. 283 SUB. 43**

AGGIORNAMENTO PER VARIAZIONE TERRITORIALE
del 04/01/2020 in atti dal 16/06/2021
LEGGE REGIONALE SICILIA DEL 14/12/2019 N. 25
proveniente dal comune di Favara D514; trasferito al
comune di Agrigento A089. (n. 22/2021)

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



Aragona, li 08/11/2024

ELENCO ELABORATI:

- 1.9bis) Relazione C.T.U. n. 222/2017 del Reg. Es. Imm.;
- 2.9bis) Verbali di sopralluogo n. 1 del lotto n. 9;
- 3.9bis) Documentazione fotografica;
- 4.9bis) Redazione autonoma pianta LOTTO N. 9 stato di fatto immobile sito in Agrigento (ex Favara) foglio n. 195 part. 283 sub. 43;
- 5.9bis) Documentazione riguardante la regolarità urbanistica rilasciata dal Comune di Favara e dal Comune di Agrigento;
- 6.9bis) Visure, copia mappa ed elaborato planimetrico Catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate - Territorio di Agrigento;
- 7.9bis) Copia del titolo di proprietà;
- 8.9bis) Esame fascicolo;
- 9.9bis) Dichiarazione dell'Amministratore del condominio inerente ai debiti per spese condominiali.



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



**TRIBUNALE DI AGRIGENTO
 SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Causa iscritta al ruolo del Tribunale Agrigento al n. **222/2017** R.G. Es. promossa da BANCA POPOLARE SANT'ANGELO s.c.p.a. contro
 _____ di _____ via _____ n. _____

**LOTTO N. 9
 CESPITE N. 5b - AGRIGENTO (EX FAVARA) CONTRADA
 SAN BENEDETTO snc FG. 195 PART. 283 SUB. 43**

ALLEGATO

N. 1.9 BIS

ELABORATO:

Relazione C.T.U. causa n. 222/2017

Aragona, li 08/11/2024

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

AGGIORNAMENTO PER VARIAZIONE TERRITORIALE
 del 04/01/2020 in atti dal 16/06/2021
 LEGGE REGIONALE SICILIA DEL 14/12/2019 N. 25
 proveniente dal comune di Favara D514; trasferito al
 comune di Agrigento A089. (n. 22/2021)



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a.
contro

LOTTO N. 9
CESPITE N. 5b - AGRIGENTO (EX FAVARA) CONTRADA SAN
BENEDETTO snc FG. 195 PART. 283 SUB. 43

N. Gen. Rep. 000222/17

Giudice Dr. **Dott.ssa Beatrice Ragusa**

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. CVLLN568H18Z1130-P.04.01992650844

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



Beni in Agrigento (ex Favara) contrada San Benedetto snc**Lotto 009****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità in corso di costruzione sito in Agrigento (ex Favara) contrada San Benedetto snc.

Composto da Piano Terzo unità in corso di costruzione sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **136,37**.
Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ nata ad _____ il _____ C.F. _____ proprietaria per 1000/1000 in regime di separazione dei beni, foglio 195 mappale 283 subalterno 43, categoria F/3, superficie catastale 0,00, composto da vani 0,00, posto al piano 3°, - rendita: € 0,00, - registrata all'UTE con la scheda assente in quanto in corso di costruzione.
Note: Si precisa che la scheda catastale del lotto "9" risulta inesistente in quanto l'immobile risulta censito allo stato grezzo.

- A.1. **Corte condominiale in proporzione:** terreni: intestata a Assente foglio 195 mappale 283 subalterno 60, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq 207, - reddito agrario: 0.00, - reddito domenicale: 0.00.
Coerenze: Corte comune a tutti i subalterni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica industriale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: cinema (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (insufficiente), negozio al dettaglio (insufficiente), scuola elementare (insufficiente), scuola media inferiore (insufficiente), scuola media superiore (insufficiente), spazi verdi (sufficiente), verde attrezzato (scarso).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: industriali
Collegamenti pubblici (km): autobus (8), ferrovia (8), superstrada (3).

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: *Nessuna*
4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da Esecuzione forzata immobiliare a favore di Banca Popolare Sant'Angelo scpa contro _____
_____ firma
di Tribunale di Agrigento in data 10/10/2017 ai nn. rep. 2587 trascritto a Agrigento in data 17/10/2017 ai nn. 15998/13509
4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

Giudice Dr. Dott.ssa Beatrice Ragusa
Perito: Geom. ALFONSO CAVALERI



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale4.3.1. *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:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

1^ rata GEN/MAR24 (A/3° P/E - 2024)	€ 112,00
Saldi prec. (A/3° P/E - 2024)	€ 5.581,24
2° rata APR/GIU24 (A/3° P/E - 2024)	€ 112,00
3° rata LUG/SET24 (A/3° P/E - 2024)	€ 112,00
4° rata OTT/NOV (A/3° P/E - 2024)	€ 115,30
Saldi prec. (A/3° P/E - GESTIONI VARIE 2016)	€ 207,35

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 6.239,89

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: *Avviso di pagamento quote condominiali del 08/11/2024, rilasciato dall'Amministratore del condominio Dott. Salvatore Cultrera della ditta Scic Energy S.r.l.***6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

_____ nata ad _____ il _____, C.F. _____, coniugata in regime di separazione dei beni proprietario dal 14/01/2015 ad oggi in forza di DICHIARAZIONE DI COMANDO a firma di Not. Antonino Pusateri in data 14/01/2015 ai nn. rep. 135.021, racc. 37.728 registrato a Agrigento in data 13/02/2015 ai nn. 647 serie 1T.

6.2 Precedenti proprietari:

_____ nato ad _____ il _____, C.F. _____, _____ nata ad _____ il _____, C.F. _____, _____ nato ad _____ il _____, C.F. _____, _____ nata a _____ il _____, C.F. _____ proprietario dal 30/03/1976 al 14/12/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Not. Calogero Baldacchino in data 30/03/1976 ai nn. rep. 54942 trascritto a Agrigento in data 03/04/1976 ai nn. 5907/5372, trattasi di acquisto di appezzamento di terreno da potere di _____ nata a _____ il _____

_____ con sede in _____ C.F. _____ proprietario dal 15/12/2004 al 13/01/2015 in forza di atto di compravendita a firma di Not. Antonino Pusateri in data 15/12/2004 trascritto a Agrigento in data 16/12/2004 ai nn. 32243/24600

_____ nato ad _____ il _____, C.F. _____ proprietario dal 14/01/2015 al 14/01/2015 in forza di atto di compravendita a firma di Not. Antonino Pusateri in data 14/01/2015 ai nn. rep. 135.020, racc. 37.727 registrato a Agrigento in data 13/02/2015 ai nn. 646 serie 1T trascritto a Agrigento in data 16/02/2015 ai nn. 2275/1660.

Il sig. _____ si è riservato di nominare per sé o per persona da nominare nei termini di legge

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. Licenza edilizia n. 105 del 17/07/1974 per la costruzione di Fabbricato ad uso commerciale. Licenza Edilizia rilasciata in data 17/07/1974 - n. prot. 105.

P.E. Concessione edilizia n. 77. Concessione Edilizia rilasciata in data 16/01/2004.

P.E. Concessione per la esecuzione di Frazionamento di un fabbricato intestata a _____ nato a _____ il _____, C.F. _____ e _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, Concessione Edilizia presentata in data 19/02/2014 - n. prot. 8355 rilasciata in data 08/08/2014 - n. prot. 120/2014.

Giudice Dr. Dott.ssa Beatrice Ragusa
Perito: Geom. ALFONSO CAVALERI



Descrizione **unità in corso di costruzione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità in corso di costruzione sito in Agrigento (ex Favara) contrada San Benedetto snc.

Composto da Piano Terzo unità in corso di costruzione posto al piano Terzo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **136,37**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ nata ad _____ il _____, C.F. _____, proprietaria per 1000/1000 in regime di separazione dei beni foglio 195 mappale 283 subalterno 43, categoria F/3, superficie catastale 0,00, composto da vani 0,00, posto al piano 3°, - rendita: € 0,00, - registrata all'UTE con la scheda assente in quanto in corso di costruzione.

Note: Si precisa che la scheda catastale del lotto "9" risulta inesistente in quanto l'immobile risulta censito allo stato grezzo.

L'edificio è stato costruito nel 1974, ristrutturato nel 2014

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: l'immobile è identificato nella zona Zona «D1»: insediamenti produttivi esistenti e di completamento

Norme tecniche ed indici: **Art. 28 - Zona «D1»: insediamenti produttivi esistenti e di completamento (Zona Urbanistica riconfermato dal Comune di Agrigento con Delibera del Consiglio Comunale n. 187 del 21/12/2023 - che si allega)**

Comprende le parti del territorio comunale già occupate da insediamenti produttivi esistenti (ASI) e in corso di realizzazione.

Per tale Zto il PRG recepisce ed incorpora, tanto per gli aspetti topografici che per la normativa, il vigente Piano ASI approvato dall'amministrazione Regionale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Vano unico allo stato grezzo	Sup. reale lorda	119,02	0,60	71,41
scala condominiale ed ascensore	Sup. reale lorda	17,35	0,15	2,60
	Sup. reale lorda	136,37		74,01

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: inesistente, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: inesistente.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: inesistente.
<i>Idrico:</i>	tipologia: inesistente.

Accessori:

Giudice Dr. Dott.ssa Beatrice Ragusa
Perito: Geom. ALFONSO CAVALERI



- A.1. **Corte condominiale** terreni: intestata a Assente foglio 195 mappale 283 subalterno
in proporzione: 60, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq 207, - reddito agrario: 0,00, - reddito domenicale: 0,00.
 Coerenze: Corte comune a tutti i subalterni identificato al n. Sub. 60, è posto al piano Terra, è composto da corte comune.
 Sviluppa una superficie complessiva di 207,00
 Destinazione urbanistica: Zona «D1»

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Comparazione diretta.

Si precisa che l'unità immobiliare è allo stato grezzo, per cui la valutazione verrà considerata al 60% del prezzo di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Agrigento, Osservatorio del mercato immobiliare pubblicato dell'ultimo semestre dall'Agenzia delle Entrate, e compravendite praticate nella stessa zona ed Agenzie Immobiliari..

8.3. Valutazione corpi

A. unità in corso di costruzione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Vano unico allo stato grezzo	71,41	€ 800,00	€ 57.129,60
scala condominiale ed ascensore	2,60	€ 800,00	€ 2.082,00
	74,01		€ 59.211,60

- Valore corpo:	€ 59.211,60
- Valore accessori:	€ 500,00
- Valore complessivo intero:	€ 59.711,60
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 59.711,60

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	unità in corso di			
A	costruzione con annesso	136,37	€ 59.711,60	€ 59.711,60
	corte condominiale in			
	proporzione.			

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 8.956,74
€ 0,00
Nessuno
Nessuna



8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 50.754,86

Relazione lotto 009 creata in data 08/11/2024
Codice documento: E002-17-000222-009

il perito
Geom. ALFONSO CAVALERI



Giudice Dr. Dott.ssa Beatrice Ragusa
Perito: Geom. ALFONSO CAVALERI

