

Esecuzione immobiliare n,95/2022 R.G.Es.
xxxxxxx contro xxxxxxx
Giudice Dr. Matteo De Nes
Perito : Geom.Gaetano Ritacco

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. – Dr. MATTEO DE NES

Consulenza Tecnica d'Ufficio per Esecuzione immobiliare promossa da
xxxxxxx contro
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

PROCEDURA ESECUTIVA N. 95/2022 R.G.Es.

PERIZIA
PER PUBBLICITA'
LOTTO UNICO

Canicattì, 30/07/2024

Geom.Gaetano Ritacco



Esecuzione immobiliare n,95/2022 R.G.Es.
xxxxxxx contro xxxxxxx
Giudice Dr. Matteo De Nes
Perito : Geom.Gaetano Ritacco

TRIBUNALE DI AGRIGENTO Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA N. 95/2022 R.G.Es.

G.E. : Dott. Matteo De Nes

ESPERTO : Geom. Gaetano Ritacco

CUSTODE GIUDIZIARIO : Avv. Maria Militello

PREMESSA

Il sottoscritto *Geom. Gaetano Ritacco*, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Agrigento n°1839, è stato nominato dal **G.E. Dott. Matteo De Nes**, Esperto Tecnico nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al ruolo generale al n°95/2022 promossa da yyyyyyyyyy con sede legale in via yyyyyyyyyy c.f/ p.iva yyyyyyyyyy nei confronti della yyyyyyyyyyyy , con sede legale nella Via yyyyyyyyyy c.f./p.Iva yyyyyyyyyy.

Lo scrivente è stato nominato all'udienza del 10/02/2024 e in data 25/02/2024 ha prestato giuramento di rito, attraverso comunicazione PEC trasmessa alla cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Agrigento, accettando l'incarico.

In data 01/03/2024, congiuntamente con il Custode Giudiziario *Avv. Maria Militello*. è stato effettuato l'accesso presso l'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare ed in tale sede è stato eseguito il rilievo del fabbricato, l'accertamento dello stato dei luoghi oltre che il rilievo fotografico.



N. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

I diritti reali sul bene immobile oggetto del pignoramento sono di :

PIENA PROPRIETA' 1/1

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento **CORRISPONDE** a quello in titolarità all'esecutato (Atto notaio F.Pizzuto del 24/09/2007 rep.68344);

Oggetto del pignoramento è un fabbricato con annessa area di pertinenza i cui dati catastali sono i seguenti:

Comune di CAMMARATA – catasto FABBRICATI

foglio : 18

particella : 32

categoria : D7

rendita : € 2.776/00

indirizzo : contrada Montoni nuovi snc – Piano T - S1

intestazione : yyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyy sede in yyyyyyyyyyyy c.f.yyyyyyyyyyyyyyy -
Proprieta' 1/1

Provenienza : Atto notaio Pizzuto Francesco repertorio 68344 del 24/09/2007(All,17)

(Vedi Visura catastale storica – All.1)

Al catasto terreni la particella 32 è identificata come Ente Urbano – senza intestazione - in quanto censita al catasto fabbricati, con per una superficie di Ha.0.69.40 (vedi visura catastale storica all.2) e deriva dalla originaria particella 14 (catasto terreni) per frazionamento del 04/09/1991 n.4980.

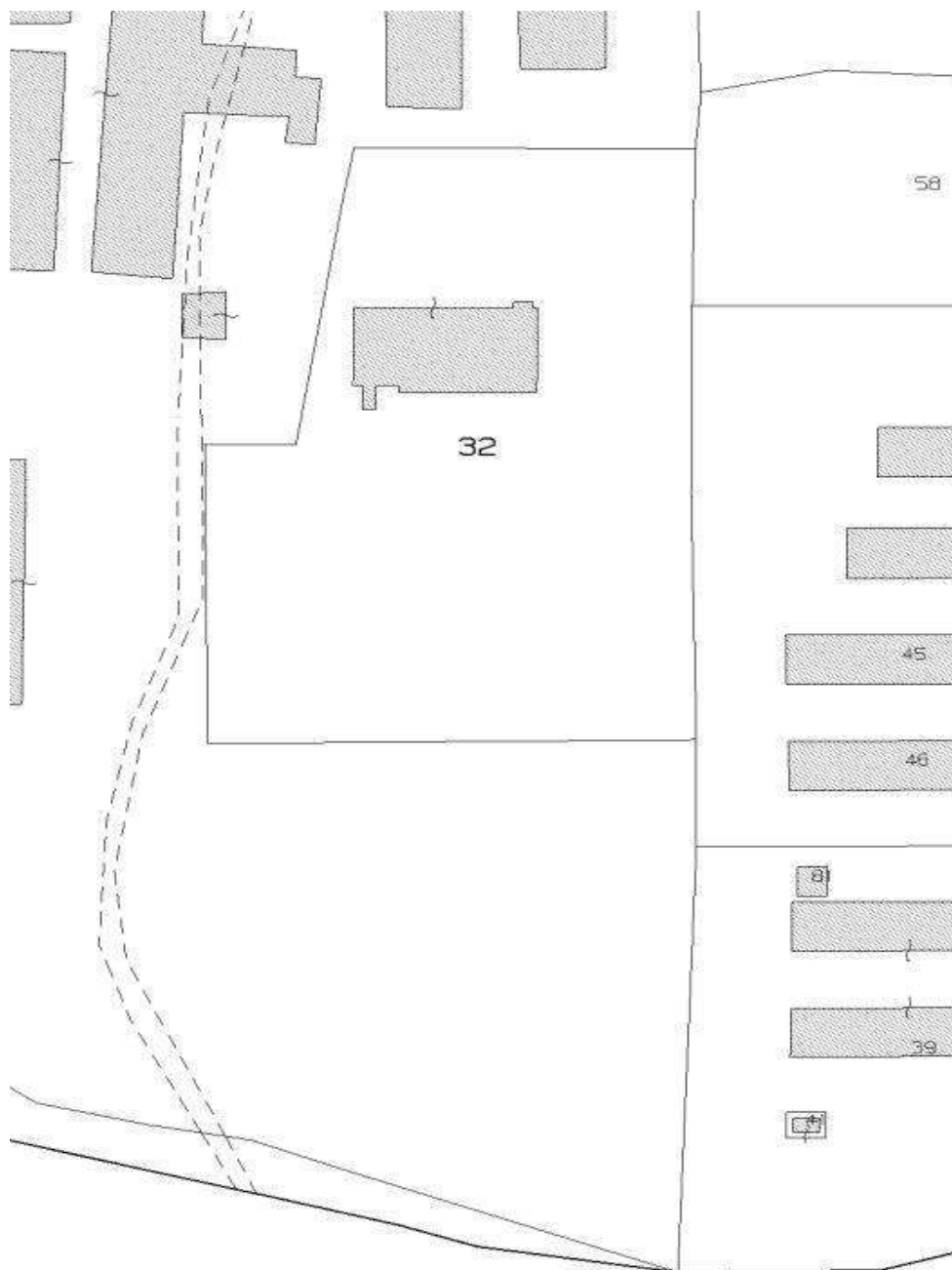
I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento **CORRISPONDONO** con i dati catastali rilevati dall'Agenzia delle Entrate – Uff.prov.le Territorio di Agrigento;

Si evidenzia che nel raffronto tra l'estratto di mappa catastale(all.3) e la foto area (all.4), si sono riscontrate alcune piccole incongruenze sia nell'ubicazione del fabbricato, verosimilmente dovute a distorsioni grafiche delle riprese aeree e/o errato posizionamento del fabbricato in sede di accatastamento e sia nei confini Nord ed Ovest con particella 27, che si presume, sia dovuto a mancata materializzazione del confine in sede di acquisto, rilevato che originariamente sia la particella 27 e sia la particella 32 si appartenevano allo stesso proprietario. Il tutto come meglio si rileva dall'allegato 5 (*Formaps*)



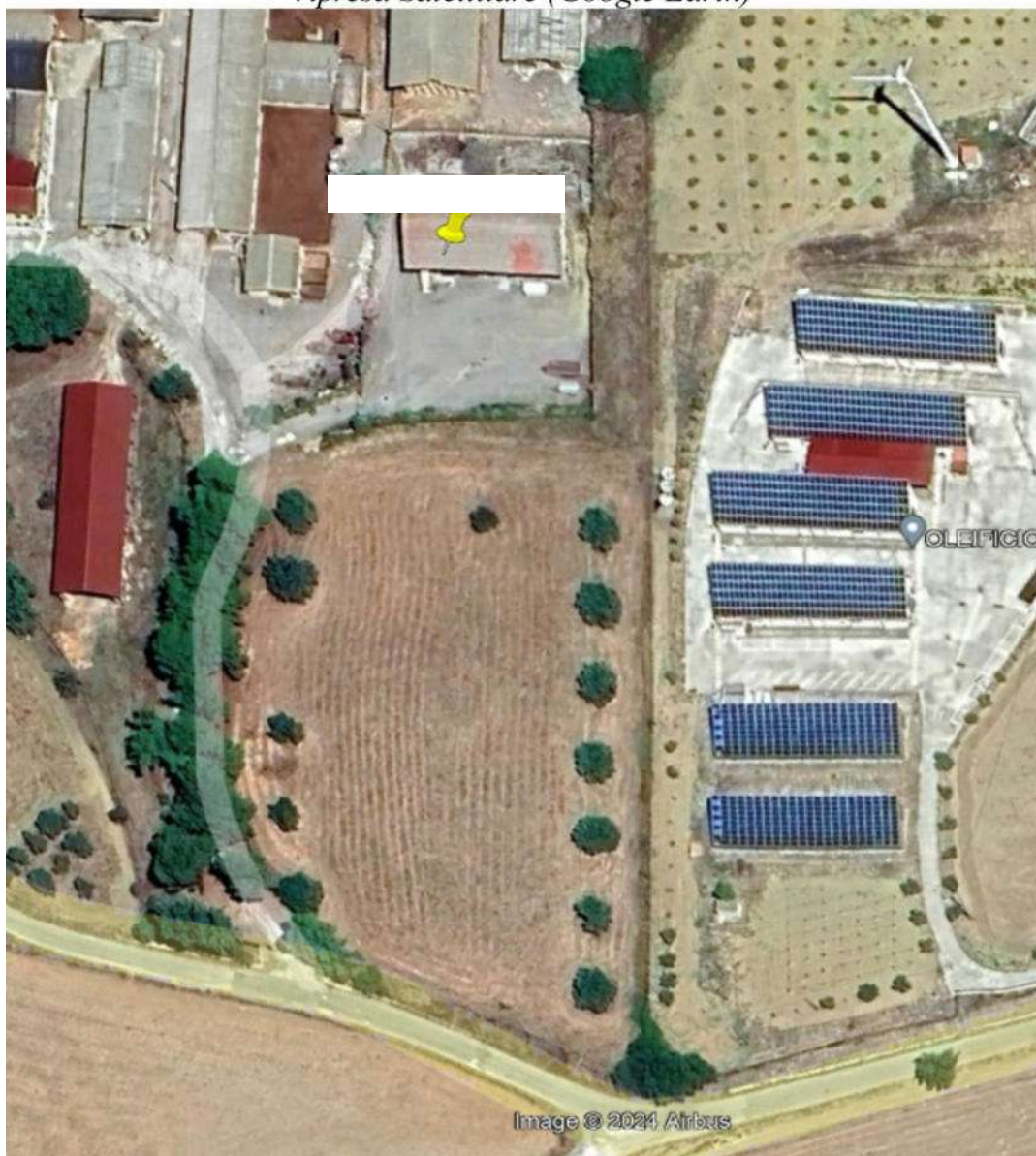
Esecuzione immobiliare n,95/2022 R.G.Es.
xxxxxxx contro xxxxxxx
Giudice Dr. Matteo De Nes
Perito : Geom.Gaetano Ritacco

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
CAMMARATA FOGLIO 18 PART,32



Esecuzione immobiliare n,95/2022 R.G.Es.
xxxxxxx contro xxxxxxx
Giudice Dr. Matteo De Nes
Perito : Geom.Gaetano Ritacco

ripresa Satellitare (Google Earth)



Esecuzione immobiliare n,95/2022 R.G.Es.
xxxxxxx contro xxxxxxx
Giudice Dr. Matteo De Nes
Perito : Geom.Gaetano Ritacco

Ripresa satellitare / estratto di mappa



Si evidenzia infine la presenza di difformità interne e **NON CONFORMITA'** tra la planimetria catastale (all.6) e lo stato dei luoghi(all.9), ma regolarizzabili, in relazione alla presenza di alcuni locali accessori (WC-Spogliatoi) non riportati nella planimetria catastale depositata presso l'AdE Uff.Territorio di Agrigento in data 16/07/2003 con l'accatastamento originario.



N. 2: INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE -UNICO LOTTO

Il bene immobile oggetto della presente relazione è costituito da un unico ed autonomo fabbricato, composto da piano terra ed in parte da seminterrato, con area libera di pertinenza, adibito ad opificio e nello specifico a caseificio per la produzione di formaggi e latticini.

In catasto fabbricati è identificato al comune di Cammarta(AG) fg.18 part.32 cat.D7.

Risulta ubicato nel comune di CAMMARATA(AG) nella contrada Montoni nuovi snc, area posta a N.E. rispetto al centro abitato, cui dista circa Km.20, ma limitrofa al comune di Vallelunga Pratameno (CL), centro abitato più vicino, cui dista circa Km.3.

Vi si accede dalla S.P.C.34 - ex consortile Garcia - Portella Guida- che conduce a Vallelunga Pratameno(CL) ed imboccando una stradella privata, comune con altri, sulla Sx al Km.4+300.

Le coordinate geografiche del sito sono : Long.: 13,682833 – Lat.13,794273.

Confina a Nord ad Ovest e Sud con particella 27, ad Est con particelle 54-58, tutte di proprietà di altri.

L'area ove ricade l'immobile è a destinazione agricola estensiva(seminati-pascoli), con presenza di alcuni manufatti(tettoie-stalle) ad uso zootecnico.

L'ingresso all'immobile delimitato da cancello, che non ha accesso diretto da strada pubblica, avviene come detto da strada comune, ricadente sulla particella confinante 27(di altra proprietà), ed il cui diritto di accesso è riportato nell'atto di compravendita del 24/09/2007 rep.68344, all'art.2.----

L'area del piazzale, al netto dell'area di sedime del fabbricato, è estesa circa mq.2.000 ed è delimitata in parte da muro di contenimento in c.a. ed in parte da muretto in c.a. con recinzione in ferro. L'intero piazzale è pavimentato con detriti di cava. La rimanente area libera posta a Sud e ad Est, non delimitata sul confine sud con part,27, risulta costituita da terreno agrario incolto salvo la presenza di qualche pianta di olivo.



*Esecuzione immobiliare n.95/2022 R.G.Es.
xxxxxxx contro xxxxxxx
Giudice Dr. Matteo De Nes
Perito : Geom.Gaetano Ritacco*

PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST



*Esecuzione immobiliare n,95/2022 R.G.Es.
xxxxxxx contro xxxxxxx
Giudice Dr. Matteo De Nes
Perito : Geom.Gaetano Ritacco*

PROSPETTO OVEST



PROSPETTO NORD



*Esecuzione immobiliare n,95/2022 R.G.Es.
xxxxxxx contro xxxxxxx
Giudice Dr. Matteo De Nes
Perito : Geom.Gaetano Ritacco*

PIAZZALE – AREA LIBERA / TERRENO(LATO SUD)



PIAZZALE – AREA LIBERA (LATO NORD)



*Esecuzione immobiliare n,95/2022 R.G.Es.
xxxxxxx contro xxxxxxx
Giudice Dr. Matteo De Nes
Perito : Geom.Gaetano Ritacco*

Il fabbricato è realizzato su fondazioni e struttura portante (pilastri-travi) in c.a., con tamponamento perimetrale con laterizi forati. La copertura è realizzata in ferro rivestita da lastre ondulate in fibrocemento.

Il fabbricato si compone di :

- piano seminterrato, posto a -0,40cm rispetto al p.c., che ha una superficie di mq.79, con altezza interna di m.2,50, ove sono ricavate due celle per la stagionatura dei formaggi.



- Piano terra posto due livelli, cui si accede da scale esterne, che occupa nel suo intero una superficie di mq.397,60, in cui sono ricavati una sala attesa di mq.40,90, vano ufficio di mq.29,40 con annesso WC di mq.4,30 ripostiglio di mq.4,2 e laboratorio con accessori per mq.279,80.

I vani attesa-ufficio sono rifiniti in ogni sua parte, pavimentati, con pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite in legno, i soffitti sono anch'essi rivestiti in legno.

Il WC risulta pavimentato e rivestito nelle pareti con piastrelle di ceramica e dotato dei sanitari.

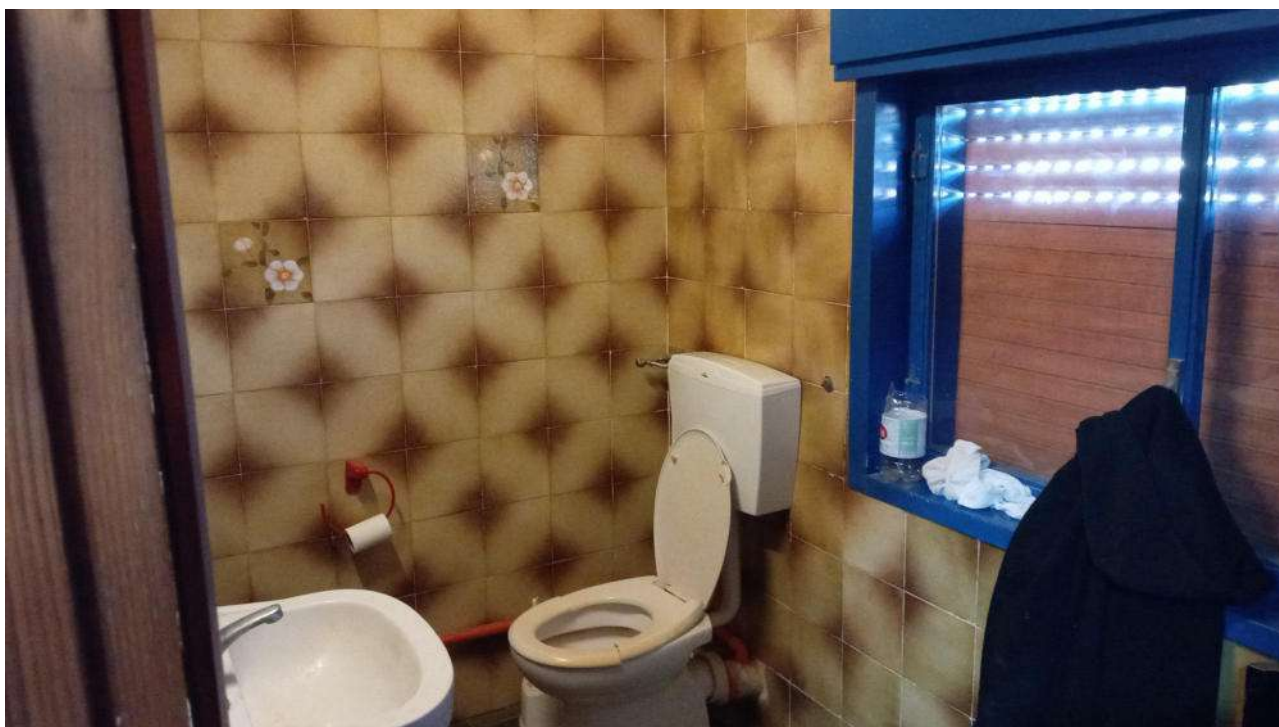
I detti vani hanno altezza interna di m.3,50

Gli infissi esterni realizzati in ferro dispongono di tapparelle in plastica.



Esecuzione immobiliare n,95/2022 R.G.Es.
xxxxxxx contro xxxxxxx
Giudice Dr. Matteo De Nes
Perito : Geom.Gaetano Ritacco





Dal vano attesa si ha, inoltre, diretto accesso al locale laboratorio, tramite scaletta essendo posto ad una quota più bassa di cm.90.

Il locale laboratorio, ove viene svolta tutta l'attività di trasformazione del latte, per la produzione di formaggi e latticini, ha una superficie di mq.258, ed all'interno dello stesso risultano allocate tutte le attrezzature utilizzate per il ciclo produttivo, oltre che una cella frigo.

Il locale risulta rifinito in ogni sua parte con pavimentazione e rivestimento delle pareti ad h=2,0 con piastrelle di ceramica, mentre la rimanente parte è intonacata e tinteggiata. Il soffitto posto ad un'altezza di m.4,50, è rivestito da controsoffitto con struttura in alluminio e pannelli in fibra.

Adiacenti a detto locale vi sono inoltre sei vani accessori, per mq.22, adibiti a deposito, servizi igienici e spogliatoi, anch'essi rifiniti in ogni sua parte.



Esecuzione immobiliare n,95/2022 R.G.Es.
xxxxxxx contro xxxxxxx
Giudice Dr. Matteo De Nes
Perito : Geom.Gaetano Ritacco



*Esecuzione immobiliare n.95/2022 R.G.Es.
xxxxxxx contro xxxxxxx
Giudice Dr. Matteo De Nes
Perito : Geom.Gaetano Ritacco*



Il locale laboratorio ha anche accesso diretto dal piazzale esterno dal fronte sud tramite scala e scivolo con passerella in ferro, che funge anche da piano di carico ed ha un dislivello dal p.c. di m.1,35. Altro accesso con scala in ferro è presente sul fronte nord.



L'intero fabbricato è dotato di impianto idrico ed elettrico.

Non risulta fornito di impianti di riscaldamento/condizionamento.

I prospetti esterni risultano intonacati e tinteggiati.

Nel suo complesso il fabbricato è in buone condizioni statiche, mentre lo stato di manutenzione/conservazione risulta medio-scarso, in quanto bisognevole alcuni interventi di manutenzione quali parziale sostituzione servizi igienici, sostituzione infissi, tinteggiatura interna/esterna, oltre che una manutenzione, con eventuale sostituzione, al manto di copertura, in quanto realizzato con lastre ondulate in fibrocemento, di datata realizzazione e quindi soggette a sgretolamento con conseguente infiltrazione di acqua piovana, oltre che di scarso isolamento termico.

– La consistenza commerciale dell'immobile è la seguente:

Fabbricato

Superficie coperta : mq.397,60--

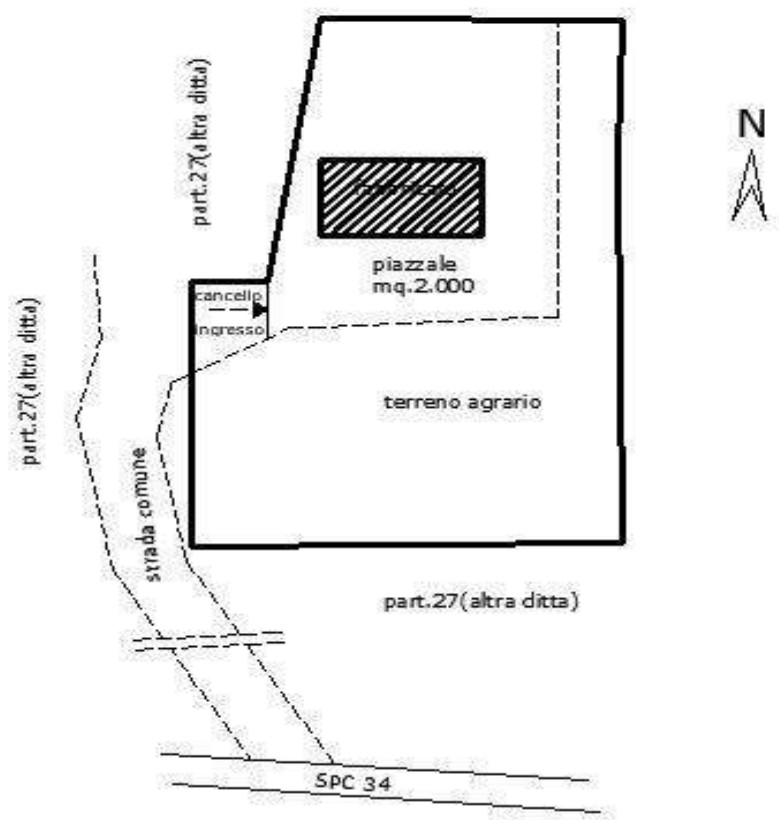
Area del piazzale : mq.2.000--

Terreno : mq.4.540--

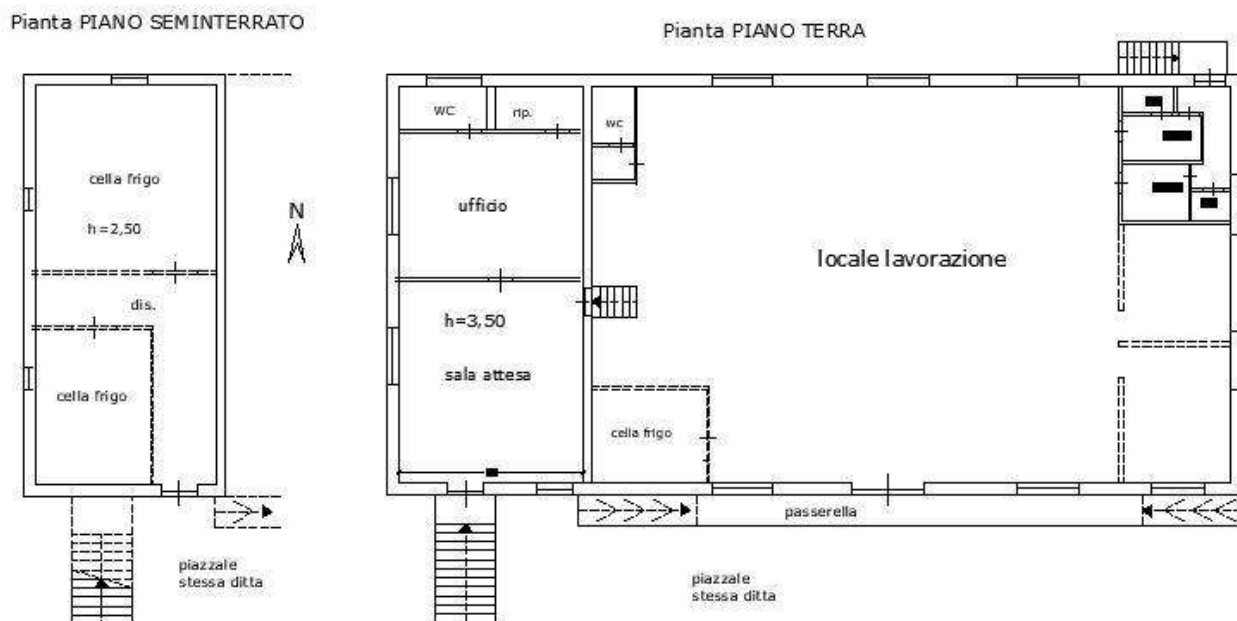


Esecuzione immobiliare n,95/2022 R.G.Es.
xxxxxxx contro xxxxxxx
Giudice Dr. Matteo De Nes
Perito : Geom.Gaetano Ritacco

PLANIMETRIA DEL LOTTO
sc.1:1.000



PLANIMETRIA FABBRICATO (STATO DEI LUOGHI)



Attestato di prestazione energetica

Lo scrivente, quale tecnico abilitato, ha infine proceduto alla redazione e trasmissione dell'APE – Attestato di Prestazione energetica – (All.7) in quanto non allegato all'atto di provenienza, non presente agli atti del comune e non presente nell'archivio elettronico della Regione Sicilia.

Codice Identificativo APE 20240711-084009-61116 – valido fino 11/07/2034.

Classe energetica del fabbricato : C



N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il bene oggetto del pignoramento è identificato al catasto FABBRICATI del comune di CAMMARATA(AG):

foglio : 18
particella : 32
categoria : D7
rendita : € 2.776/00
indirizzo : contrada Montoni nuovi snc – Piano Terra - S1
intestazione : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sede in xxxxxxxxxxx - c.f.xxxxxxxxxxxxx -
Proprieta' 1/1

Provenienza : Atto notaio Pizzuto Francesco repertorio 68344 del 24/09/2007
(Vedi Visura catastale storica – All,1 – Atto compravendita All.17)

Da quanto desunto dalla visura catastale storica l'immobile non ha subito variazioni catastali successivamente all'acquisto da parte della società esecutata, ad eccezione di una variazione toponomastica.

Si evidenzia infine la presenza di difformità interne e **NON CORRISPONDENZA** tra la planimetria catastale (all.6) e lo stato dei luoghi, in relazione alla presenza di alcuni locali accessori (WC-Spogliatoi) non riportati nella planimetria catastale, depositata presso l'AdE Uff.Territorio di Agrigento in data 16/07/2003 con l'accatastamento originario.

PLANIMETRIA CON DIFFORMITA CATASTALI



Il preventivo del costo per competenze tecniche, compreso dei tributi, per la redazione e presentazione della variazione catastale (docfa), presso l'AdE Uff.Territorio di Agrigento, ammonta a circa €1.000/00.---

N. 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile pignorato risulta di proprietà della società "yyyyyyyyyyyyyy, con sede legale nella via yyyyyyyyyyyyyyy, c.f./p.Iva yyyyyyyyyyyyyyy, ma in atto occupato dal Sig.yyyyyyyyyyy nato a yyyyyyyyyyy il yyyyyyyyyyy, in qualità di affittuario giusto contratto stipulato il 02/03/2019(**antecedente all'atto di pignoramento del 21/07/2022**) registrato all'AdE di Mussomeli il 07/03/2017 n,792 serie 3T, con scadenza il 31/12/2030.(all.8).

Il detto contratto è una rettifica di precedenti contratti di affitto registrati il 16/03/2017 n.705 ed il 29/01/2015 n.309.

L'importo della locazione annua è di **€1.500/00---**

Circa la congruità del canone di locazione, non avendo dati certi sul mercato locale, si è desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'AdE, che il canone di locazione per capannoni tipici nel comune di Vallelunga Pratameno(comune più vicino), ed assente per il comune di Cammarata, varia da un min di €0,80/mqN/mese ad un max €1,2/mqN/mese e quindi con una media di €1,0/mqN/mese.(All.16)

Rilevato che la superficie del fabbricato in narrativa ha una superficie netta di circa mq,350 e sulla base della media di €1,0/mqN, il canone di locazione verrebbe quantificato in c.t. in €350/mese e quindi in €4.200/anno.

Nel caso, pertanto, il canone di locazione in essere, pari a€1.500/annui, risulta leggermente superiore ad 1/3, rispetto a quello sopra calcolato di €1.400(€4.200*1/3).

Si rappresenta, per tutti i casi, che anche i precedenti contratti, del 16/03/2017 e del 29/01/2015, avevano identico canone di locazione di €1.500/anno.



N. 5: PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO.

Piena ed intera proprietà di un fabbricato, con annessa area libera, sito in Cammarata(AG) c.da Montoni Nuovi snc; Confina a N-O-S con particella 27, ad Est con particelle 54-58, tutte del medesimo foglio 18, e di altrui proprietà.

Il cespite è costituito da un fabbricato, composto da piano seminterrato e piano terra, che occupa una superficie di mq.397,60 con destinazione Opificio e con mq.6.540 circa di area area libera circostante, di cui circa mq.2.000 piazzale e mq.4.540 circa terreno agrario.

Vi si accede dalla S.P.C.34 - ex consortile Garcia - Portella Guida- che conduce a Vallelunga Pratameno(PA) ed imboccando una stradella privata comune con altri, sulla Sx, al Km.4+300.

Le coordinate geografiche del sito sono : Long.: 13,682833 – Lat.13,794273.

Il fabbricato, con area di corte, è censito al catasto fabbricati del comune di Cammarata(AG) al fg,18 part.32 cat.D7- rendita € €2.776/00--

Rispetto allo stato dei luoghi il fabbricato **NON è conforme** alla planimetria catastale in atti, per modifiche interne, ma regolarizzabile.

Urbanisticamente dispone di concessione edilizia in sanatoria n.9 del 17/04/2009.

Dispone inoltre di certificato di agibilità n.45 del 13/07/2009 per il piano terra, con esclusione del piano seminterrato.

Rispetto allo stato dei luoghi il fabbricato **NON E' conforme** al titolo edilizio per modeste difformità consistenti in:

- Eliminazione della scala e porta di ingresso, trasformata in finestra, sul lato Nord del fabbricato;
- Realizzazione di una scaletta in ferro e porta di collegamento tra il vano attesa ed il locale laboratorio;
- Realizzazione di un tramezzo interno ad un vano ripostiglio;

Le difformità riscontrate sono comunque sanabili con presentazione di SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art.37 DPR 380/2001 e s.m.i.



Ricade in zona E – sottozona E2 “verde agricolo produttivo” del vigente PRG del comune di Cammarata.

L'immobile risulta in affitto a terzi con contratto scadenza 31/12/2030.

Classe energetica : C

PREZZO BASE €63.300/00----

N. 6: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

Come da certificazione del 22/08/2022 redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, depositato dal creditore procedente, si rileva che :

- L'immobile si appartiene alla società *yyyyyyyyyyyyyyyy* con sede legale in *yyyyyyy*, c.f./p.Iva *yyyyyyyyyyyy*, per la piena proprietà, per averlo acquistato con Atto compravendita rogato dal Notaio Pizzuto Francesco il 24/09/2007 rep. 68344 trascritto il 29/09/2007 ai nn.26206 RG 17668 RP, da potere della *società yyyyyyyyyyyyyy con sede in yyyyyyyyyyy c.f.yyyyyyyyyyyyyyy*.---

- Alla predetta *società yyyyyyyyyyyyyy*, il terreno, era prevenuto per Atto compravendita rogato dal notaio Torretta del 03/12/1980 rep.13362 trascritto il 20/12/1980 ai nn.21552 RG 19611 RP, da potere di *yyyyyyyyyyyy nato a yyyyyyyy il yyyyyyyy, yyyyyyyyyy nato a yyyyyyyyyyy il yyyyyyyyyyy e yyyyyyyy nato a yyyyyyyyyyy il yyyyyyyyyyy*.----

- Ai suddetti *yyyyyyyyyyyyyy* era pervenuto, per atto donazione rogato dal notaio Margiotta il 12/08/1974 rep.58508 trascritto il 27/08/1974 ai nn.14611 RG-14436 RP.----

N.7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI

A) Vincoli ed oneri che resteranno in carico all'acquirente:

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : **Nessuna**
- 2) Atti di asservimento urbanistico e/o cessione cubatura :

Si premette che agli atti del comune non vi è presenza di un atto di asservimento dell'area e relativo vincolo di parcheggio, in relazione alla Concessione edilizia n.41 del 08-09-1980 rilasciata alla *yyyyyyyyyyyyyy*, precedente proprietario.

Dell'asservimento area non si fa cenno, né nell'atto di acquisto del 24/09/2007 in favore



della società esecutata, né nella concessione originaria e neanche nella concessione in sanatoria.

Per tutti i casi rilevato che il fabbricato in narrativa è stato realizzato con i parametri vigenti all'epoca e nello specifico quelli della ex L.R.71/78 art.22, che prevedeva un rapporto di copertura di 1/3, e che il lotto minimo previsto dall'allora vigente P.di F. del comune di Cammarata era di mq.10.000, l'intera area della particella 32 deve comunque ritenersi interamente vincolata ai fini edificatori.

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : **Nessuna**

4) Pesi e limitazioni d'uso : **Nessuno**

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e/o di altro tipo: **Nessuno**

B) Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura:

Dalla certificazione del 22/08/2022 redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, depositato dal creditore precedente, si rileva quanto segue :

Iscrizioni Ipotecarie:

- **Ipoteca volontaria** n.26481/4798 del 13/10/2008, derivante da contratto di mutuo fondiario, per un montante ipotecario di € 530.000, con importo capitale di € 265.000 della durata 15 anni, ai rogiti del Notaio Pulvino Gianfranco del 09/10/2008 rep.14337/6303, in favore di yyyyyyyyyyyyyy con sede a yyyyyyyyyy c.f.yyyyyyy contro yyyyyyyyyyy, con sede legale nella Via yyyyyyyyyy P.I. yyyyyyyyyyy,

Trascrizioni:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 12/08/2022 ai nn.15058 del R.G. e 13164 del R.P., a favore di yyyyyyyyyy con sede yyyyyyyyyy, contro yyyyyyyyyy, con sede legale nella Via yyyyyyyyyy P.I. yyyyyyyyyyy.

N.8: ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Il bene in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico:

N.9: VERIFICA DI UBICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE.

Il bene in oggetto non ricade su suolo demaniale:



N. 10: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO;

Come da documentazione rilasciata dal comune di Cammarata il fabbricato è stato costruito con originaria Concessione Edilizia n.41 del 08-09-1980 rilasciata alla società yyyyyyyyyyyyyy, precedente proprietario.

Ai fini strutturali dispone di autorizzazione n.17289, rilasciata dal Genio Civile di Agrigento il 29/08/1980 ai sensi ex L.64/74.

Con istanza del 26/02/2009 prot.4143, la Sig.ra yyyyyyyyyy l.r. della soc. yyyyyyyyyyy, ha richiesto al comune di Cammarata una concessione edilizia in sanatoria, ai sensi ex art.13 L.47/85 ed art.136 DPR 380/2001, per difformità eseguite rispetto al precedente titolo autorizzativo ed adeguamento.

Il comune di Cammarata ha quindi rilasciato la **Concessione Edilizia in sanatoria n.9 del 17/04/2009**, per il fabbricato in narrativa avente destinazione Caseificio.(All.10)

Con Autorizzazione n.45 del 13/07/2009 è stato rilasciato il certificato di Agibilità per il piano terra con esclusione del piano seminterrato. (All.11)

Sulla base dell'ultimo titolo autorizzativo(**C.E. n.9 del 17/04/2009**) e verificato lo stato dei luoghi, si certifica che l'immobile, sotto il profilo edilizio ed urbanistico **NON è conforme** all'ultimo titolo edilizio.

Presenta infatti delle modeste difformità consistenti in:

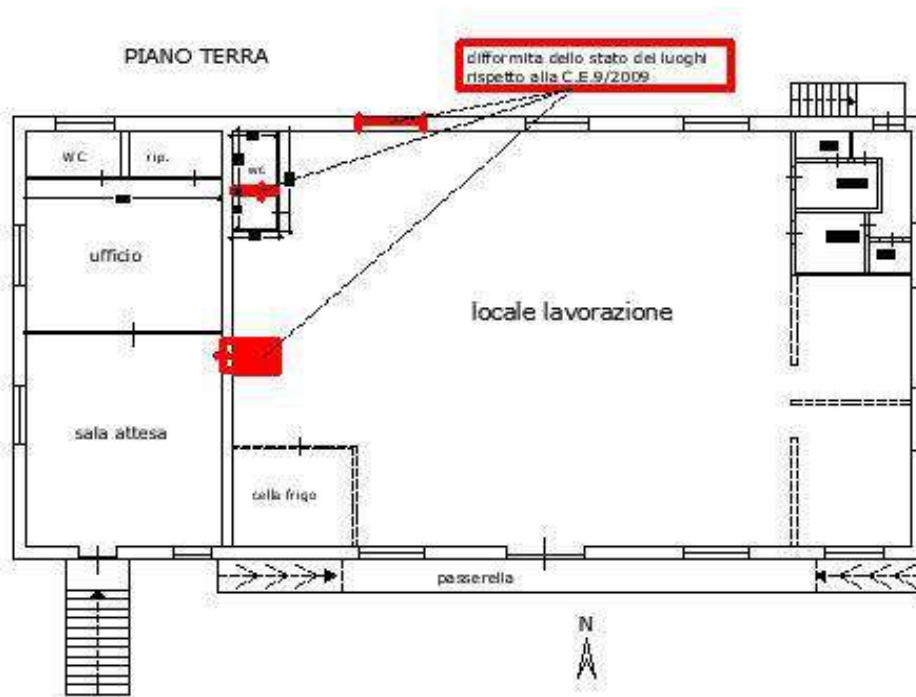
- Eliminazione della scala e porta di ingresso, trasformata in finestra, sul lato Nord del fabbricato;
- Realizzazione di una scaletta in ferro e porta di collegamento tra il vano attesa ed il locale laboratorio;
- Realizzazione di un tramezzo interno ad un vano ripostiglio;

Le difformità riscontrate sono comunque sanabili con presentazione di SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art.37 DPR 380/2001 e s.m.i.

I costi necessari per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato si quantificano forfettariamente in €5.000, comprensivi di sanzione, diritti e competenze tecniche.



PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI CON DIFFORMITA EDILIZIE



DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area ove è ubicato l'immobile ricade in zona "E" sottozona "E2" "verde agricolo produttivo" del vigente PRG, come desunto dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cammarata il 27/06/2024 prot.14560.(All.12)

N. 11: INFORMAZIONE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

////////////////////



N. 12: VALUTAZIONE DEL BENE.

Si premette che l'immobile in narrativa ricade in un area interna e depressa della Sicilia centrale, con scarsa densità demografica, la cui fonte di economia si basa prevalentemente sul comparto agricolo/zootecnico, che notoriamente ha, nell'ultimo ventennio subito un drastico ridimensionamento, sia in termini occupazionali ma soprattutto reddituali, con conseguente deprezzamento commerciale degli immobili in generale e di quelli ad uso agricolo e zootecnico in particolare. Si ritiene opportuno anche evidenziare che, in atto, il comparto stà subendo un ulteriore tracollo a causa della persistente siccità, che di fatto rischia di cancellarlo e/o ridurlo drasticamente.

In relazione alla tipologia del bene immobile in questione, lo scrivente ai fini della sua valutazione ha ritenuto di applicare il metodo di stima sintetico-comparativo.

Fonti di informazione:

Nel caso si evidenzia che da informazioni assunte con agenzia immobiliare del luogo (*Calì immobiliare*) e da ricerche effettuate su web (*astetelematiche.it-asteannunci.it-astegiudiziarie.it-immobiliare.it-annunciindustriali.it-fallimenti.it*), non si sono riscontrate vendite e/o annunci di beni simili nell'area di riferimento, anche per le considerazioni sopra esposte. Unica fonte ufficiale ed attendibile è stata, nel caso, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, il cui ultimo dato e' quello relativo al 2° sem/2023 relativamente al fabbricato.(all.18). Nel caso la ricerca è stata effettuata sul comune di Vallelunga Pratameno(centro abitato più vicino), non essendovi, fra l'altro, sul comune di appartenenza(Cammarata) dati su immobili simili.

Valori OMI (2°sem/2023)

Valore minimo : € 220/mq
Valore max : € 325/mq
Valore medio : € 272,50/mq

Relativamente al valore dell'area libera del piazzale, quale pertinenza del fabbricato, si è ritenuto di determinare il suo valore in ragione del 2% del valore del fabbricato.



Fabbricato :

Superficie commerciale	: mq.397,60--	
Valore medio	: €272,50/mq	
Valore Fabbricato : mq.397,60*272,50 =		€108.346/00----
Superficie del piazzale mq.2.000		
Valore medio : €272,50/mq * 2%	: €5,45/mq	
Valore piazzale : mq.2.000*5,45 =		<u>€ 10.900/00----</u>
	SOMMANO	€119.246/00---

Coefficienti di differenziazione

Tenuto conto che l'immobile trovasi in area interna ed isolata, distante dalla grande viabilità, con servizi limitati, si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo di **0,80**.

Che inoltre in funzione dello stato attuale dell'immobile, in scarso stato di manutenzione, si si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo di **0,80**.

VALORE CORRETTO : €119.246*0,80*0,80 = in c.t. € 76.317/00----

Terreno:

La rimanente area libera della particella 32, quantificata in mq.4.540 e destinata a terreno agrario, si è ritenuto stimarla con quanto rilevato dai Valori Agricoli Medi(VAM) della provincia di Agrigento anno 2018 "Regione Agraria 1 comuni di Bivona,Cammarata, San Giovanni Gemini, S.Stefano di Quisquina", per coltura pascolo con valore di €1.580/Ha e quindi pari ad 0,158/mq.

Superficie del terreno	: mq.4.540---	
Valore unitario	: € 0,158/mq	
Valore terreno :	mq.4.540 * €0,158/mq =	in c.t. € 720,00---

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE

€76.317/00 + €720/00=..... € 77.037/00-----

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile:.....

- € 7.703/70-----

A detrarre spese tecniche di regolarizzazione catastale ed urbanistica : (€1.000+€5.000):.....

- € 6.000/00---

PREZZO A BASE D'ASTA IN C.T..... €63.300/00---



Ritenendo con la presente di avere assolto compiutamente al mandato ricevuto, il sottoscritto rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Allegati :

- 1 - *Visura catastale storica (fabbricati) fg,18 part.32*
- 2 - *Visura catastale storica (terreni) fg,18 part.32*
- 3 - *Estratto di mappa catastale fg.18 part,32*
- 4 - *Foto satellitare Google Earth*
- 5 - *Foto satellitare con raffronto mappa catastale (Formaps)*
- 6 - *Planimetria catastale u.i. fg.18 Part,32*
- 7 - *APE (Attestato Prestazione Energetica)*
- 8 - *Contratto di affitto del 02/03/2019*
- 9 - *Piante dello stato attuale del fabbricato*
- 10 - *Concessione edilizia con elaborati grafici*
- 11 - *Certificato di agibilità cn elaborati grafici;*
- 12 - *Certificato di destinazione urbanistica;*
- 13 - *Rilievo fotografico;*
- 14 - *Planimetria di raffronto con difformità catastali*
- 15 - *Planimetria di raffronto con difformità edilizie*
- 16 - *Valori quotazioni immobiliari AdE*
- 17 - *Atto di provenienza*

Canicattì, 30 luglio 2024.

L'Esperto Tecnico
Geom. Gaetano Ritacco

