

Copia

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
IMM

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Forzata

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N. Gen. Rep. 000048/10

Giudice Dr. **NUNNO Daniela**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Anna Laura Caraccioli
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1206
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. CRCNLR72H64A089M*

*con studio in Agrigento (Agrigento) Via G. Matteotti 7
telefono: 092223829
cellulare: 3208481622
fax: 092223829
email: pippocaraccioli@alice.it*

depositato in Cancelleria
31.3.2011
Il Cancelliere C.T.
(Dott.ssa L. Romito)

Heimdall Studio - www.hestudio.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO DOCUMENTAZIONE

Elenco della documentazione presente nel fascicolo

- Biglietto di cancelleria
- Elaborato peritale Lotto 001 (foglio 6, partic. 416,24,157,333)
- Elaborato peritale Lotto 002 (foglio 6, partic. 418 sub 2)
- Elaborato peritale Lotto 003 (foglio 6, partic. 418 sub 3)
- Elaborato peritale Lotto 004 (foglio 6, partic. 25,158,200,202)
- Pianta opificio
- Pianta fabbricato piano terra
- Pianta fabbricato piano primo
- Foto
- Foglio di mappa Catastale
- Dichiarazione di asservimento di area
- Certificato di destinazione urbanistica
- Autorizzazione di abitabilità e/o agibilità
- Concessione edilizia n. 02/03 anno 1996
- Concessione edilizia n. 02/07 anno 2001
- Visura Storica per immobile Lotto 001 (foglio 6, partic. 416,24,157,333)
- Visura Storica per immobile Lotto 002 (foglio 6, partic. 418 sub 2)
- Visura Storica per immobile Lotto 003 (foglio 6, partic. 418 sub 3)
- Visura Storica per immobile Lotto 004 (foglio 6, partic. 25,158,200,202)
- Verbale di sopralluogo N.1 del 11/02/2011
- Richiesta documenti al Comune di Castrofilippo
- Raccomandate del 02/02/ 2011
- Attestazione di avvenuto invio delle perizie alla data 31 Marzo 2011

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. NUNNO Daniela
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

1 di 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BIGLIETTO DI CANCELLERIA

Elenco dei soggetti e delle parti

Atto di Mancato 205

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. NUNNO Daniela
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

1 di 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Beni in Castrolibello (Agrigento) C/da Roccampana
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 4/6 di terreno agricolo sito in Castrolibello (Agrigento) C/da Roccampana.

Superficie complessiva di circa mq 27749.

Identificato in catasto:

- terreni: foglio 6 mappale 416 EX 323 ex 35
qualità Mandorleto, classe 3, superficie catastale Are 29 ca 59, - reddito agrario: Euro 8,41, - reddito dominicale: Euro 13,75.
Note: Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili :
foglio 6 particelle 268-323-414-415-417-418-35-324
- terreni: foglio 6 mappale 24 qualità Seminativo,
classe 5, superficie catastale Are 74 ca 00, - reddito agrario: Euro 3,06, - reddito dominicale: Euro 11,47.
- terreni: foglio 6 mappale 157 qualità
Mandorleto, classe 4, superficie catastale Are 64 ca 00, - reddito agrario: Euro 16,53, - reddito dominicale: Euro 19,83.
- terreni: foglio 6 mappale 339 qualità Semin
Arbor, classe 4, superficie catastale ha 1 Are 09 ca 90, - reddito agrario: Euro 4,54, - reddito dominicale: Euro 22,70.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Su tale lotto è stato realizzato l'immobile e l'opificio censiti al Catasto rispettivamente al foglio 6 particella 418 sub 3 e al foglio 6 particella 418 sub 2

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale

Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole/residenziali

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:

Giudice Dr. NUNNO Daniela
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

Atto di Asservimento a favore del mappale 25-202-158-200-157-414-418 foglio 6 nel comune di CASTROFILIPPO (AG) per una superficie di 37.411,00 a firma di Notaio Nipote Maria in data 23/01/2002 in data 09/02/2002 ai nn. 2463/2257 - Premesso che i Sig. _____ sono proprietari del terreno in questione pervenuto per la _____

Premesso ancora che hanno chiesto al Comune di Castofilippo la licenza per la costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale, licenza autorizzata il 19/10/2001 con provvedimento n. 02/07, che mai è stato usato l'indice di edificabilità attinente alla zona rurale sul terreno di loro proprietà ricadente sulle particelle 25-202-158-200-157-414 e 418 del foglio 6 del Comune di Castofilippo nè dai sottoscritti nè dai loro danti causa. Tutto ciò premesso e con l'intendimento che la superiore premessa faccia parte integrante e sostanziale del presente, i sottoscritti ai sensi della Legge 6 Agosto 1967 n.765 e successive modifiche

DICHIARANO:

di vincolare al servizio del costruendo fabbricato la supericie di MQ. 15.041 di cui mq. 45.07 a parcheggio del terreno specificato in premessa.

I sottoscritti si obbligano a non revocare, o estinguere o modificare la presente obbligazione senza il consenso dell'Amministrazione comunale di Castofilippo. All'uopo autorizzano il signor Conservatore dei registri immobiliari di Agrigento ad eseguire la trascrizione del suddetto vincolo esonerando da qualsiasi responsabilità..

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 volontaria (Attiva)

1

1

1

firma di Notaio Criscuoli Nicola in data 28/09/2006 ai nn. 25801/6398

importo ipoteca: Euro 600.000,00

importo capitale: Euro 300.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario per un capitale di Euro 300.000,00 a favore

_____ a firma di Tribunale di Agrigento in data 27/03/2010 ai nn. 542 in data 14/04/2010 ai nn. 8896/6778

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
Ulteriori avvertenze:	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Giudice Dr. NUNNO Daniela
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione per la esecuzione di opere N.05/02 del registro per lavori di ampliamento di un fabbricato rurale con deposito attrezzi agricoli e semi intestata a [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 10/03/1995- n. prot. [redacted]

P.E. n. Concessione per la Esecuzione di opere N.02/03 per lavori di variante in corso d'opera della concessione 5/2 del 1995 per la realizzazione di un locale per il confezionamento ed il commercio all'ingrosso di formaggi e loro derivati intestata a [redacted]

Concessione Edilizia presentata in data 18/03/1996- n. prot. 1515 rilasciata in data 18/11/1996 l'igibilità è stata rilasciata in data 28/01/1997

P.E. n. Concessione per la esecuzione di opere n. 02/07 per lavori di costruzione di una cella frigorifera con vano carico e scarico a servizio di un laboratorio di formaggi e loro derivati intestata a [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 16/10/2001- n. prot. 5885 rilasciata in data 23/01/2002

P.E. n. Concessione per la esecuzione di opere N.4/13 per lavori di Costruzione di un fabbricato rurale e di un casotto motore intestata a [redacted]

Concessione Edilizia presentata in data 24/11/1987- n. prot. 5624 rilasciata in data 05/12/1987

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 4/6 di terreno agricolo sito in Castrofilippo (Agrigento) C/da Roccacampana.

Superficie complessiva di circa mq 27749.

Identificato in catasto:

Giudice Dr. NUNNO Daniela
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

4 di 26

- terreni: intestata a foglio 6 mappale 416 EX 323 ex 35 qualità Mandorleto, classe 3, superficie catastale Are 29 ca 59, - reddito agrario: Euro 8,41, - reddito dominicale: Euro 13,75.
Note: Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
foglio 6 particelle 268-323-414-415-417-418-35-324
- terreni: foglio 6 mappale 24 qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale Are 74 ca 00, - reddito agrario: Euro 3,06, - reddito dominicale: Euro 11,47.
- terreni: foglio 6 mappale 157 qualità Mandorleto, classe 4, superficie catastale Are 64 ca 00, - reddito agrario: Euro 16,53, - reddito dominicale: Euro 19,83.
- terreni: foglio 6 mappale 333 qualità Semin Arbor, classe 4, superficie catastale ha 1 Are 09 ca 90, - reddito agrario: Euro 4,54, - reddito dominicale: Euro 22,70.
Il terreno ha una forma irregolare, una orografia Pianeggiante

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Art. 18 della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 l'immobile è identificato nella zona "E" Agricola

Norme tecniche ed indici: Densità edilizia fondiaria max estesa solo al volume destinato alle abitazioni rurali con esclusione dei volumi connessi all'uso agricolo mc/mq 0,03

- distanza minima tra le pareti antistanti ml. 15
- distanza minima tra i confini ml. 7,50
- distanza minima dalle strade secondo il D.M. 1404 del 01/04/1968
- altezza massima di gronda ml.8,00
- altezza massima assoluta ml.9,80
- numero piani fuori terra n.2
- superficie minima dell'appezzamento mq. 5000
- costruzione accessorie consentite fino ad un max di mc. 30
- volumi tecnici necessari alla conduzione agricola del fondo consentiti con densità fondiaria max pari a 0,10 mc/mq.
- Altezza max di gronda ml. 4,50
- Altezza max assoluta ml. 6,30
- distacco tra i fabbricati 15,00 ml.
- distacco dai confini ml.7,50
- Rimane fissata in 5.000 mq. la superficie minima dell'appezzamento per consentire la edificazione dei volumi tecnici.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale netta	12.708,00	1,00	12.708,00
	Sup. reale netta	12.708,00		12.708,00

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Giudice Dr. NUNNO Daniela
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

Stima dei terreni

Da informazioni assunte sui luoghi si è rilevato che il prezzo praticato in zona per terreni simili è di circa 6.000,00 Euro per tumulo

(mq.2.450 circa), pari a circa € 2,45/mq. Essendo i lotti di terreno oggetto dell'esecuzione estesi mq.27.749

sottraendo la superficie di mq. 15.041 vincolata al fabbricato si ottiene una superficie di mq.12.708 per cui il valore del terreno ammonta a :

$\text{mq. } 12.708 \times € 2,45 = \text{Euro } 31.134,60$

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, ufficio tecnico di Castrolibero, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Varie.

8.3. Valutazione corpi**A. Terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
	12.708,00	€ 2,45	€ 31.134,60
- Valore corpo:			€ 31.134,60
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 31.134,60
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 20.756,40

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	27749	€ 31.134,60	€ 20.756,40

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 3.113,46

- Riduzione monetaria:

€ 2,94

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 17.640,00

Relazione lotto 001 creata in data 01/01/2002
Codice documento: E002-10-000048-001

Giudice Dr. NUNNO Daniela
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

**Beni in Castrofilippo (Agrigento) C/da Roccacampana
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Piena proprietà per la quota di 4/6 di opificio sito in Castrofilippo (Agrigento) C/da Roccacampana.

Composto da una costruzione che si sviluppa interamente a piano terra su un'area di sedime dalla forma rettangolare ricevente aria e luce direttamente dall'esterno.

Risulta composto :

- da un vano ingresso esteso mq. $(5,90 \times 3,10) =$ mq. 18,29

-da un vano lavorazione esteso mq. $(8,70 \times 3,80) =$ mq. 33,06

-da una cella frigo per la stagionatura e la conservazione dei formaggi estesa mq. $(10,00 \times 6,50) =$ mq. 65,00 munita di piani in legno distribuiti lungo le pareti intervallati in altezza per l'allocazione delle pezzature dei formaggi da sottoporre a maturazione con accesso dall'area di carico e scarico.

-da un ripostiglio di mq. $(1,90 \times 1,60) =$ mq. 3,04

-da un locale destinato ad ufficio di mq. $(2,50 \times 1,90) =$ mq. 4,75

-da uno spogliatoio di mq. $(1,40 \times 1,90) =$ mq. 2,66

-da un servizio igienico -sanitario per uomo mq. $(1,90 \times 1,20) =$ mq. 2,66

-da un servizio igienico -sanitario per donna e disabili esteso mq. $(2,45 \times 1,36) =$ mq. 3,33

-da un vano carrabile abusivamente edificato esteso mq. $(8,60 \times 2,90) =$ mq. 24,94

Superficie netta dell'opificio di mq. 175,70

Caratteristiche costruttive:

Muratura di tamponamento in conci di tufo;

tramezzi in mattoni forati da cm. 10 posti di coltello;

pareti intonacate a gesso rifinite con vernice di resina epossidica per trattamento di superfici destinate a locali di contenimento di alimenti;

pareti interne piastrellate fino all'altezza di m. 1,80, con esclusione di quelle del corridoio e dell'ufficio;

pavimenti in mattoni di cemento misti a scaglie di marmo;

scarico delle acque bianche e nere alla Fossa Biologica posta alla valle del fabbricato;

l'approvvigionamento idrico viene effettuato tramite apposita vasca di accumulo di acqua potabile posta a monte del fabbricato ed alimentata da autobotti;

impianto elettrico ed idrico sottotraccia conforme alle vigenti norme.

L'opificio, stante alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, alle condizioni igienico-sanitarie ed alla ubicazione in una zona di facile accesso, risulta dagli atti idoneo ad essere adibito a

LABORATORIO e DEPOSITO ALL'INGROSSO DI FORMAGGI E LORO DERIVATI. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 176

Identificato in catasto:

- fabbricati:

foglio 6 mappale 418 subalterno 2,
categoria C/3, classe 2, composto da vani mq. 46, - rendita: Euro 68,90.

Giudice Dr. NUNNO Daniela
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

- fabbricati: foglio 6 mappale 419 categoria C/3, classe 1, composto da vani mq. 120, - rendita: Euro 148,74.

- terreni: partita 1 intestata a foglio 6 mappale 419 qualità Ente Urbano, superficie catastale are 05 ca 17.

Note: nella variazione sono stati soppressi l'immobile foglio 6 particella 414

- B.1. **Impianti :** Impianti e opere di montaggio celle frigorifere
- B.2. **Terreno annesso:** mq. 15.041 (Area asservita da vincolo)
- B.3. **Onorari professionali:** Gli onorari professionali, per la progettazione, la direzione dei lavori ecc. relativi all'opificio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale
Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole/residenziali

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:*

Atto di Asservimento a favore del mappale 25-202-158-200-157-414-418 foglio 6 nel comune di CASTROFILIPPO (AG) per una superficie di 37.411,00 a firma di Notaio Nipote Maria in data 23/01/2002 in data 09/02/2002 ai nn. 2463/2257 - Premesso che i : del terreno in questione pervenire

19/10/2001 con provvedimento n. 02/07, che mai è stato usato l'indice di edificabilità attinente alla zona rurale sul terreno di loro proprietà ricadente sulle particelle 25-202-158-200-157-414 e 418 del foglio 6 del Comune di Castrofilippo né dai sottoscritti né dai loro danti causa. Tutto ciò premesso e con l'intendimento che la superiore premessa faccia parte integrante e sostanziale del presente, i sottoscritti ai sensi della Legge 6 Agosto 1967 n.765 e successive modifiche

DICHIARANO:

di vincolare al servizio del costruendo fabbricato la superficie di MQ. 15.041 di cui mq. 45,07 a parcheggio del terreno specificato in premessa.

I sottoscritti si obbligano a non revocare , o estinguere o modificare la presente obbligazione senza il consenso dell'Amministrazione comunale di Castrofilippo. All'uopo autorizzano il signor Conservatore dei registri immobiliari di Agrigento ad eseguire la trascrizione del suddetto vincolo esonerando da qualsiasi responsabilità..

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:

Giudice Dr. NUNNO Daniela
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo a favore di [redacted] a

55
a

firma di Notaio CRISCUOLI NICOLA in data 28/09/2000 al nn. 25801/0578
importo ipoteca: Euro 600.000,00
importo capitale: Euro 300.000,00

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario per un capitale di Euro 300.000,00 a favore di

Tribunale

di Agrigento in data 27/03/2010 al nn. 542 in data 14/04/2010 al nn. 8896/6778

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:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: *E' stato abusivamente edificato al piano terra accanto all'ingresso dell'opificio un vano carrabile avente superficie di circa mq. 25,00 realizzato senza concessione edilizia.*

regolarizzabili mediante Sanatoria In considerazione che la superficie di proprietà dei Sig. è di circa mq. 37.000.

Considerato che il Comune ha rilasciato Concessione edilizia N. 02/07 del 2001 con la dichiarazione di vincolo Repertorio N. 28531 del Notaio Maria Nipote in data 23/01/2002 dove hanno vincolato mq. 15.041, restano ancora circa mq. 22.000 da poter vincolare.

La cubatura rimanente da poter realizzare come magazzino agricolo è pari a circa $0,10 \times 22.000 = 2.200$ mc

e la cubatura rimanente come abitazione rurale è di circa $0,03 \times 22.000 = 660$ mc

In tal caso è possibile richiedere sanatoria

Costo di sanatoria: € 2.000,00

Dichiarazione di vincolo al Notaio: € 1.000,00

Trascrizione+il doppio degli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione: € 500,00

Oneri segreteria + Oneri catastali: € 500,00

Oneri totali: € 4.000,00

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:**

6.2 **Precedenti proprietari:**

Giudice Dr. NUNNO Daniela
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

**7. PRATICHE EDILIZIE:
CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE DAL COMUNE DI CASTROFILIPPO**

In data 30/03/1995 è stata data dal Comune di Castrofilippo

10/03/95 la CONCESSIONE PER L'AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO RURALE sull'area distinta in Catasto Terreni del Comune di Castrofilippo al foglio 6, particelle n. 35, 24, 157, 44, 268, 25, 158, 200, 202.

Detto Fabbricato Rurale risulta agli atti (stato di fatto) essere costituito da un magazzino dalla forma rettangolare esteso m. 6,50 x m.9,00 = mq. 58,50 ricevente area e luce direttamente dall'esterno.

- Successivamente in data 02/04/1996 ai suddetti coniugi

veniva concesso su loro richiesta del 18/03/1996, dal Comune di Castrofilippo di eseguire i lavori di *variante in corso d'opera per la realizzazione di un locale per il confezionamento ed il commercio all'ingrosso di formaggi e loro derivati*, sull'area distinta in Catasto terreni del Comune al foglio n.6 particella 35 della superficie complessiva di mq.3740, posta in Castrofilippo C/da Azzalone - Roccacampana.

- In data 19/10/2001 alla Sig.ra veniva concessa la *costruzione di una cella frigorifera con vano carico e scarico a servizio di un laboratorio di formaggio e loro derivati*, sull'area distinta in Catasto del Comune al foglio 6 particelle n° 25, 202, 158, 200, 157, 414, 418 della superficie complessiva di mq. 15.041 posto in Castrofilippo, C/da Roccacampana - Margiovitale.

P.E. n. Concessione per la esecuzione di opere N.05/02 del registro per lavori di ampliamento di un fabbricato rurale con deposito attrezzi agricoli e semi intestata a

Concessione Edilizia presentata in data 10/03/1995- n. prot. 1219 rilasciata in data 19/10/1995

P.E. n. Concessione per la Esecuzione di opere N.02/03 per lavori di variante in corso d'opera della concessione 5/2 del 1995 per la realizzazione di un locale per il confezionamento ed il commercio all'ingrosso di formaggi e loro derivati intestata a

Concessione Edilizia presentata in data 18/03/1996- n. prot. 1515 rilasciata in data 18/11/1996 l'igibilità è stata rilasciata in data 28/01/1997

Giudice Dr. NUNNO Daniela
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

10 di 26

P.E. n. Concessione per la esecuzione di opere n. 02/07 per lavori di costruzione di una cella frigorifera con vano carico e scarico a servizio di un laboratorio di formaggi e loro derivati intestata a Concessione Edilizia presentata in data 16/10/2001- n. prot. 5885 rilasciata in data 25/01/2002

P.E. n. Concessione per la esecuzione di opere N.4/13 per lavori di Costruzione di un fabbricato rurale e di un casotto motore intestata a Concessione Edilizia presentata in data 24/11/1987- n. prot. 5624 rilasciata in data 05/12/1987

Descrizione **opificio** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 4/6 di opificio sito in Castrolibero (Agrigento) C/da Roccacampagna.

Composto da una costruzione che si sviluppa interamente a piano terra su un'area di sedime dalla forma rettangolare ricevente aria e luce direttamente dall'esterno.

Risulta composto :

- da un vano ingresso esteso mq. $(5,90 \times 3,10) =$ mq. 18,29

- da un vano lavorazione esteso mq. $(8,70 \times 3,80) =$ mq. 33,06

- da una cella frigo per la stagionatura e la conservazione dei formaggi estesa mq. $(10,00 \times 6,50) =$ mq. 65,00 munita di piani in legno distribuiti lungo le pareti intervallati in altezza per l'allocatione delle pezzature dei formaggi da sottoporre a maturazione con accesso dall'area di carico e scarico.

- da un ripostiglio di mq. $(1,90 \times 1,60) =$ mq. 3,04

- da un locale destinato ad ufficio di mq. $(2,50 \times 1,90) =$ mq. 4,75

- da uno spogliatoio di mq. $(1,40 \times 1,90) =$ mq. 2,66

- da un servizio igienico -sanitario per uomo mq. $(1,90 \times 1,20) =$ mq. 2,66

- da un servizio igienico -sanitario per donna e disabili esteso mq. $(2,45 \times 1,36) =$ mq. 3,33

- da un vano carrabile abusivamente edificato esteso mq. $(8,60 \times 2,90) =$ mq. 24,94

Superficie netta dell'opificio di mq. 175,70

Caratteristiche costruttive:

Muratura di tamponamento in conci di tufo;

tramezzi in mattoni forati da cm. 10 posti di coltello;

pareti intonacate a gesso rifinite con vernice di resina epossidica per trattamento di superfici destinate a locali di contenimento di alimenti;

pareti interne piastrellate fino all'altezza di m. 1,80, con esclusione di quelle del corridoio e dell'ufficio;

pavimenti in mattoni di cemento misti a scaglie di marmo;

scarico delle acque bianche e nere alla Fossa Biologica posta alla valle del fabbricato;

l'approvvigionamento idrico viene effettuato tramite apposita vasca di accumulo di acqua potabile posta a monte del fabbricato ed alimentata da autobotti;

impianto elettrico ed idrico sottotraccia conforme alle vigenti norme.

L'opificio, stante alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, alle condizioni igienico-sanitarie ed alla ubicazione in una zona di facile accesso, risulta dagli atti idoneo ad essere adibito a

LABORATORIO e DEPOSITO ALL'INGROSSO DI FORMAGGI E LORO DERIVATI. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 176

Giudice Dr. NUNNO Daniela
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 6 mappale 418 subalterno 2, categoria C/3, classe 2, composto da vani mq. 46, - rendita: Euro 68,90.
- fabbricati: intestata a foglio 6 mappale 419 categoria C/3, classe 1, composto da vani mq. 120, - rendita: Euro 148,74.
- terreni: partita 1 intestata a foglio 6 mappale 419 qualità Ente Urbano, superficie catastale are 05 ca 17.

Note: nella variazione sono stati soppressi l'immobile foglio 6 particella 414

L'edificio è stato costruito nel 1987, ristrutturato nel 2001

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 1,80.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Legge 6 Agosto 1967 n.765 e successive modifiche l'immobile è identificato nella zona Roccacampana

Norme tecniche ed indici: I

DICHIARANO:

di vincolare al servizio del costruendo fabbricato la superficie di MQ. 15.041 di cui mq. 45.07 a parcheggio del terreno specificato in premessa.

I sottoscritti si obbligano a non revocare, o estinguere o modificare la presente obbligazione senza il consenso dell'Amministrazione comunale di Castrofilippo.

All'uopo autorizzano il signor Conservatore dei registri immobiliari di Agrigento ad eseguire la trascrizione del suddetto vincolo esonerando da qualsiasi responsabilità.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Kin= costo tecnico di riproduzione dei manufatti	Sup. reale netta	175,70	1,00	175,70
	Sup. reale netta	175,70		175,70

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: mattoni di cemento misti a scaglie di marmo, condizioni: buone.

Impianti:

Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V-380V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

B.1. Impianti : Impianti e opere di montaggio celle frigorifere: = € 60.000,00

B.2. Terreno annesso: Mq. 15.041,00 x € 2,45 /mq. = € 36.850,45

Giudice Dr. NUNNO Daniela
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

B.3. Onorari professionali: Sviluppa una superficie complessiva di 15,041
Destinazione urbanistica: "E" Agricola
 $Op = Ktn \times 0,04 = € 87.850,00 \times 0,04 = € 3.514,00$

TOTALE

EURO = 100.364,45

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

STIMA DELLOPIFICIO

Il bene economico in questione è costituito da un insieme di locali ,come sopra illustrati, che formano l'organismo produttivo di un laboratorio per il confezionamento ed il commercio all'ingrosso di formaggi e loro derivati.

Il carattere non ordinario del bene in questione, ne rende difficile una valutazione di tipo sintetico-comparativo, formulata, appunto, attraverso una comparazione diretta, nel mercato, con altri beni a questo similari.

Essendo il valore di mercato dei locali che la compongono legato alla vita evolutiva del laboratorio cui appartiene, nella stima dello stesso non si potrà prescindere, quindi, dalla determinazione di quest'ultimo aspetto generale, per cui la pratica estimativa consiglia di procedere nel giudizio estimativo attraverso la sommatoria

$$Vr = Vs + Kn$$

col significato dei simboli qui illustrato :

Vs = valore attuale del bene terra.

Kn = costo di riproduzione, a nuovo, degli impianti, delle attrezzature e delle pertinenze (*costo tecnico di riproduzione dei manufatti* Ktn , comprensivo degli *onorari professionali* Op legati alla progettazione e direzione lavori degli stessi).

Valore attuale del bene terra (Vs) :

$Vs = mq. 15$ (area di sedime dei muri) + $mq. 181,00$ (superficie netta) =
= $mq. 196,00$ Area di sedime + $mq. 4$ ampliamento esterno fondazioni si ottiene un totale di $mq. 200,00$ da aggiungere $mq. 15,041$ (Area asservita da vincolo) =
(superficie asservita stimata a $6.000,00$ Euro a tumulo ; $€ 6.000,00/mq. 2450 = € 2,45 /mq.$)

$Vs = Mq. 15,041,00 \times € 2,45 /mq. = € 36.850,45$ (*Valore del bene terra*).

-Determinazione del costo tecnico di riproduzione a nuovo dei manufatti (Ktn) :

Edificio ad un piano fuori terra , comprese opere di fondazione

$$Ktn = mq. 175,70 \times € 500,00 = € 87.850,00$$

-Determinazione degli onorari professionali (Op)

Gli onorari professionali, per la progettazione, la direzione dei lavori ecc. relativi all'opificio in oggetto vengono sinteticamente stimati in ragione del 4% del suo costo tecnico di riproduzione a nuovo (Ktn) .

$$Op = Ktn \times 0,04 = € 87.850,00 \times 0,04 = € 3.514,00$$

-Determinazione del costo di riproduzione a nuovo (Kn)

Il costo di riproduzione a nuovo dell'opificio risulta essere così determinato:

$$Kn = Ktn + Op = € 87.850,00 + € 3.514,00 = € 91.364,00$$

Impianti e opere di montaggio celle frigorifere: = € 60.000,00

Sommando Kn + impianti = **€ 151.364,00**

Stima dell'opificio :

$$Vr = Vs + Kn = € 36.850,45 + € 151.364,00 = € 188.214,45$$

8.2. Fonti di informazione

Giudice Dr. NUNNO Daniela
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

Catasto di Agrigento, ufficio tecnico di Castrofilippo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Varie.

8.3. Valutazione corpi

B. opificio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ktn= costo tecnico di riproduzione dei manufatti	175,70	€ 500,00	€ 87.850,00
- Valore corpo:			€ 87.850,00
- Valore accessori:			€ 100.364,45
- Valore complessivo intero:			€ 188.214,45
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 125.476,30

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	opificio con annesso impianti, terreno annesso, onorari professionali.	176	€ 188.214,45	€ 125.476,30

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:

€ 18.821,44

- Riduzione monetaria:

€ 4,85

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 106.650,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 102.650,00

Relazione lotto 002 creata in data 01/01/2002
Codice documento: E002-10-000048-002

Giudice Dr. NUNNO Daniela
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

**Beni in Castrolibello (Agrigento) C/da Roccacampagna
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

C. Piena proprietà per la quota di 4/6 di per civile abitazione sito in Castrolibello (Agrigento) C/da Roccacampagna.

Composto da un fabbricato fuori terra della zona periferica del Comune di Castrolibello in c/da Roccacampagna composto da due elevazioni fuori terra di nuova costruzione adiacenti all'opificio e da una parte soprastante ad esso risultante agli atti abusiva.

Il piano terra si compone da un'ampio portico posto a Sud-Est dalla configurazione planimetrica a forma di L, con i lati predominanti siti a Sud-Est lunghi rispettivamente ml. 8,80+2,40 e ml. 9,40.

Il piano terra è costituito da un ampio salotto di ml. 5,60x ml.4,35, da un ampio soggiorno -cucina di mq. 46,50, da un'ampio servizio igienico - sanitario di ml.2,70 x ml.3,10.

Tutti i locali che lo compongono presentano pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

I serramenti interni sono in legno, quelli esterni in legno e vetro con oscuramenti a tapparella in legno.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e quello di riscaldamento è centralizzato con terminali a termosifone.

Una scala interna permette l'accesso al piano primo.

Il primo piano rappresenta la zona notte dell'edificio, esso si compone da un lungo corridoio divisore di mq. 11,00 adiacente alla rampa della scala che permette l'accesso a tre vani letto di cui due siti a Sud-Est estesi rispettivamente mq. (3,00x3,00)=mq.9,00 e mq.(4,00x4,00)=mq.16,00 ed il rimanente a Nord-Est di mq. (2,80x2,90)=mq. 8,12 dove insistono i servizi (il bagno esteso mq. (2,00x2,80)=mq.5,60 ed il doppio servizio di mq. (2,50x2,40)=mq.6,00).

In adiacenza a detto piano primo e precisamente su parte del terrazzo di copertura del sottostante opificio è stato abusivamente edificato un fabbricato esteso circa mq.50,30, composto da ulteriori tre vani letto, da una saletta d'ingresso, da un disimpegno e da un servio igienico-sanitario, posto al piano Terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **213**

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 6 mappale 418

subalterno 3, categoria A/2, classe 3, composto da vani 8 Vani, - rendita: Euro 454,48.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale
Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole/residenziali

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:

Giudice Dr. NUNNO Daniela
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

15 di 26

Atto di Asservimento a favore del mappale 25-202-158-200-157-414-418 foglio 6 nel comune di CASTROFILIPPO (AG) per una superficie di 37.411,00 a firma di Notaio Nipote Maria in data 23/01/2002 in data 09/02/2002 ai nn. 2463/2257 - Premesso che i _____ sono proprietari del terreno in questione pervenuto per la successione legittima del padre _____

Premesso ancora che hanno chiesto al Comune di Castofilippo la licenza per la costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale, licenza autorizzata il 19/10/2001 con provvedimento n. 02/07, che mai è stato usato l'indice di edificabilità attinente alla zona rurale sul terreno di loro proprietà ricadente sulle particelle 25-202-158-200-157-414 e 418 del foglio 6 del Comune di Castofilippo nè dai sottoscritti nè dai loro danti causa. Tutto ciò premesso e con l'intendimento che la superiore premessa faccia parte integrante e sostanziale del presente, i sottoscritti ai sensi della Legge 6 Agosto 1967 n.765 e successive modifiche

DICHIARANO:

di vincolare al servizio del costruendo fabbricato la superficie di MQ. 15.041 di cui mq. 45.07 a parcheggio del terreno specificato in premessa.

I sottoscritti si obbligano a non revocare, o estinguere o modificare la presente obbligazione senza il consenso dell'Amministrazione comunale di Castofilippo. All'uopo autorizzano il signor Conservatore dei registri immobiliari di Agrigento ad eseguire la trascrizione del suddetto vincolo esonerando da qualsiasi responsabilità..

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 volontaria (Attiva) derivante da _____

firma di Notaio Crisculi Nicola in data 28/09/2006 ai nn. 25801/6398
importo ipoteca: Euro 600.000,00
importo capitale: Euro 300.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario per u capitale di Euro 300.000,00 a favore _____

_____ di Tribunale di Agrigento in data 27/03/2010 ai nn. 542 in data 14/04/2010 ai nn. 8896/6778 Riferito limitatamente a: _____

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:

Giudice Dr. NUNNO Daniela
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

Sono state riscontrate le seguenti difformità: *E' stato abusivamente edificato al piano primo in corrispondenza del terrazzo un'area di fabbricato avente una superficie di circa mq. 52,00, in tale area sono state realizzate 3 camere da letto ed un servizio igienico sanitario.*

regolarizzabili mediante Sanatoria In considerazione che la superficie di proprietà dei Sig. _____ è di circa mq. 37.000.

Considerato che il Comune ha rilasciato Concessione edilizia N. 02/07 del 2001 con la dichiarazione di vincolo Repertorio N. 28531 del Notaio Maria Nipote in data 23/01/2002 dove hanno vincolato mq. 15.041, restano ancora circa mq. 22.000 da poter vincolare.

La cubatura rimanente da poter realizzare come magazzino agricolo è pari a circa $0,10 \times 22.000 = 2.200$ mc

e la cubatura rimanente come abitazione rurale è di circa $0,03 \times 22.000 = 660$ mc

In tal caso è possibile richiedere sanatoria

Costo di sanatoria: € 3.000,00

Dichiarazione di vincolo al Notaio: € 1.000,00

Trascrizione+il doppio degli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione: € 500,00

Oneri segreteria + Oneri catastali: € 500,00

Oneri totali: € 5.000,00

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:

6.2

Giudice Dr. NUNNO Daniela
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

17 di 26

7. PRATICHE EDILIZIE:**CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE DAL COMUNE DI CASTROFILIPPO**

In data 30/03/1995 è stata data dal Comune di Castrofilippo ai c...

regime di comunione dei beni, su loro richiesta del 10/03/95, la CONCESSIONE PER L'AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO RURALE sull'area distinta in Catasto Terreni del Comune di Castrofilippo al foglio 6, particelle n. 35, 24, 157, 44, 268, 25, 158, 200, 202.

Detto Fabbricato Rurale risulta agli atti (stato di fatto) essere costituito da un magazzino dalla forma rettangolare esteso m. 6,50 x m.9,00 = mq. 58,50 ricevente area e luce direttamente dall'esterno.

- Successivamente in data 02/04/1996 ai suddetti coniugi veniva concesso, su loro richiesta del 18/03/1996, dal Comune di Castrofilippo di eseguire i lavori di *variante in corso d'opera per la realizzazione di un locale per il confezionamento ed il commercio all'ingrosso di formaggi e loro derivati*, sull'area distinta in Catasto terreni del Comune al foglio n.6 particella 35 della superficie complessiva di mq.3740, posta in Castrofilippo C/da Azzalone - Roccacampana.

- In data 19/10/2001 alla veniva concessa la *costruzione di una cella frigorifera con vano carico e scarico a servizio di un laboratorio di formaggio e loro derivati*, sull'area distinta in Catasto del Comune al foglio 6 particelle n° 25, 202, 158, 200, 157, 414, 418 della superficie complessiva di mq. 15.041 posto in Castrofilippo, C/da Roccacampana - Margiovitale.

P.E. n. Concessione per la esecuzione di opere N.4/13 per lavori di Costruzione di un fabbricato rurale e di un casotto motore intestata a

Concessione Edilizia presentata in data 24/11/1987- n. prot. 5624 rilasciata in data 05/12/1987

P.E. n. Concessione per la esecuzione di opere N.05/02 del registro per lavori di ampliamento di un fabbricato rurale con deposito attrezzi agricoli e semi intestata a

Concessione Edilizia presentata in data 10/03/1995- n. prot. 1219 rilasciata in data 19/10/1995

Descrizione per civile abitazione di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 4/6 di per civile abitazione sito in Castrofilippo (Agrigento) C/da Roccacampana.

Giudice Dr. NUNNO Daniela
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

18 di 26

Composto da un fabbricato fuori terra della zona periferica del Comune di Castrofilippo in c/da Roccampana composto da due elevazioni fuori terra di nuova costruzione adiacenti all'opificio e da una parte soprastante ad esso risultante agli atti abusiva.

Il piano terra si compone da un'ampio portico posto a Sud-Est dalla configurazione planimetrica a forma di L, con i lati predominanti siti a Sud-Est lunghi rispettivamente ml. 8,80+2,40 e ml. 9,40.

Il piano terra è costituito da un ampio salotto di ml. 5,60x ml.4,35, da un ampio soggiorno -cucina di mq. 46,50, da un'ampio servizio igienico - sanitario di ml.2,70 x ml.3,10.

Tutti i locali che lo compongono presentano pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

I serramenti interni sono in legno, quelli esterni in legno e vetro con oscuramenti a tapparella in legno.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e quello di riscaldamento è centralizzato con terminali a termosifone.

Una scala interna permette l'accesso al piano primo.

Il primo piano rappresenta la zona notte dell'edificio, esso si compone da un lungo corridoio divisore di mq. 11,00 adiacente alla rampa della scala che permette l'accesso a tre vani letto di cui due siti a Sud-Est estesi rispettivamente mq. (3,00x3,00)=mq.9,00 e mq.(4,00x4,00)=mq.16,00 ed il rimanente a Nord-Est di mq. (2,80x2,90)=mq. 8,12 dove insistono i servizi (il bagno esteso mq. (2,00x2,80)=mq.5,60 ed il doppio servizio di mq. (2,50x2,40)=mq.6,00).

In adiacenza a detto piano primo e precisamente su parte del terrazzo di copertura del sottostante opificio è stato abusivamente edificato un fabbricato esteso circa mq.50,30, composto da ulteriori tre vani letto, da una saletta d'ingresso, da un disimpegno e da un servio igienico-sanitario. posto al piano Terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 213

Identificato al catasto fabbricati: foglio 6 mappale 418 subalterno 3, categoria

A/2, classe 3, composto da vani 8 Vani, - rendita: Euro 454,48.

L'edificio è stato costruito nel 1987, ristrutturato nel 2001

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Legge 6 Agosto 1967 n. 765 e successive modifiche l'immobile è identificato nella zona Roccampana

Norme tecniche ed indici: I

DICHIARANO:

di vincolare al servizio del costruendo fabbricato la superficie di MQ. 15.041 di cui mq. 45.07 a parcheggio del terreno specificato in premessa.

I sottoscritti si obbligano a non revocare, o estinguere o modificare la presente obbligazione senza il consenso dell'Amministrazione comunale di Castrofilippo.

All'uopo autorizzano il signor Conservatore dei registri immobiliari di Agrigento ad eseguire la trascrizione del suddetto vincolo esonerando da qualsiasi responsabilità.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Casa rurale per civile abitazione+ portico	Sup. reale netta	212,16	1,00	212,16
	Sup. reale netta	212,16		212,16

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

Strutture verticali:

Solai:

Scale:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

materiale: muratura, condizioni: buone.

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

tipologia: a rampa unica, materiale: marmo, ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Giudice Dr. NUNNO Daniela
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Impianti: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità:
Elettrico: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si procede come segue alla valutazione del cespite in oggetto attraverso il procedimento estimativo della comparazione diretta.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il seguente più frequente prezzo ordinario unitario di mercato con riferimento ad immobili simili a quello in esame: Euro 1.250,00/mq.

In ragione di una superficie netta commerciale complessiva del bene (S) pari a:

Piano terra : mq 90,80 x Euro 1.250,00/mq = Euro 113.500,00

Portico : mq 76,80 x Euro 250,00/mq = Euro 19.200,00

Piano primo :mq 106,00x Euro 1.250,00/mq = Euro 132.500,00

TOTALE = Euro 265.200,00

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, ufficio tecnico di Castrofilippo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Varie.

8.3. Valutazione corpi

C. per civile abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Casa rurale per civile abitazione+ portico	212,16	€ 1.250,00	€ 265.200,00
- Valore corpo:			€ 265.200,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 265.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 176.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	per civile abitazione	213	€ 265.200,00	€ 176.800,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. NUNNO Daniela
 Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

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:

ASTE GIUDIZIARIE.it
€ 26.520,00

€ 5.000,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 150.280,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 145.280,00

Relazione lotto 003 creata in data 01/01/2002
Codice documento: E002-10-000048-003

ASTE GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. NUNNO Daniela
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

21 di 26

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

**Beni in Castrolibello (Agrigento) C/da Roccampana
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- D.** Piena proprietà per la quota di 10/12 di terreno agricolo sito in Castrolibello (Agrigento) C/da Roccampana.

Superficie complessiva di circa mq 7960.

Identificato in catasto:

- terreni: partita 3639

foglio 6 mappale 25 qualità

Seminativo, classe 5, superficie catastale Are 07 ca 40, - reddito agrario: Euro 0,31, -
reddito dominicale: Euro 1,15.

Note: |

foglio 6 mappale 158 qualità

Vigneto, classe 3, superficie catastale Are 18 ca 60, - reddito agrario: Euro 7,20, -
reddito dominicale: Euro 18,25.

Note:

foglio 6 mappale 200 qualità

Seminativo, classe 5, superficie catastale Are 17 ca 00, - reddito agrario: Euro 0,70, -
reddito dominicale: Euro 2,63.

Note:

foglio 6 mappale 202 qualità

Mandorleto, classe 4, superficie catastale Are 36 ca 60, - reddito agrario: Euro 9,45,
- reddito dominicale: Euro 11,34.

Note: |

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale)
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

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:**

Decreto ingiuntivo derivante da Capitale di Euro 4.786,39 Ipoteca Euro 15.115,02

a

Ci

Agrigento in data 03/06/2003 ai nn. 11083/923

Riferito limitatamente a: per la quota di 1/2 del terreno sito a Castrolibello foglio 6
partic. 25

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:**

Giudice Dr. NUNNO Daniela
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

22 di 26

Atto di Asservimento a favore del mappale 25-202-158-200-157-414-418 foglio 6 nel comune di CASTROFILIPPO (AG) per una superficie di 37.411,00 a firma di Notaio Nipote Maria in data 23/01/2002 in data 09/02/2002 ai nn. 2463/2257 - Premesso che sono proprietari del terreno in questione pervenuto per la successione legittima

Premesso ancora che hanno chiesto al Comune di Castofilippo la licenza per la costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale, licenza autorizzata il 19/10/2001 con provvedimento n. 02/07, che mai è stato usato l'indice di edificabilità attinente alla zona rurale sul terreno di loro proprietà ricadente sulle particelle 25-202-158-200-157-414 e 418 del foglio 6 del Comune di Castofilippo nè dai sottoscritti nè dai loro danti causa. Tutto ciò premesso e con l'intendimento che la superiore premessa faccia parte integrante e sostanziale del presente, i sottoscritti ai sensi della Legge 6 Agosto 1967 n.765 e successive modifiche

DICHIARANO:

di vincolare al servizio del costruendo fabbricato la superficie di MQ. 15.041 di cui mq. 45,07 a parcheggio del terreno specificato in premessa.

I sottoscritti si obbligano a non revocare, o estinguere o modificare la presente obbligazione senza il consenso dell'Amministrazione comunale di Castofilippo. All'uopo autorizzano il signor Conservatore dei registri immobiliari di Agrigento ad eseguire la trascrizione del suddetto vincolo esonerando da qualsiasi responsabilità..

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 volontaria (Attiva) derivante da

firma di Notaio Crisculi Nicola in data 28/09/2006 ai nn. 23801/0398
importo ipoteca: Euro 600.000,00
importo capitale: Euro 300.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da

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:

Giudice Dr. NUNNO Daniela
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

6.2

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione per la esecuzione di opere N.05/02 del registro per lavori di ampliamento di un fabbricato rurale con deposito attrezzi agricoli e semi intestata a Concessione Edilizia presentata in data 10/03/1995- n. prot. 1219

rilasciata in data 19/10/1995

P.E. n. Concessione per la Esecuzione di opere N.02/03 per lavori di variante in corso d'opera della concessione 5/2 del 1995 per la realizzazione di un locale per il confezionamento ed il commercio all'ingrosso di formaggi e loro derivati intestata a

Concessione Edilizia presentata in data 18/03/1996- n.

18/11/1996 l'igibilità è stata rilasciata in data 28/01/1997

P.E. n. Concessione per la esecuzione di opere n. 02/07 per lavori di costruzione di una cella frigorifera con vano carico e scarico a servizio di un laboratorio di formaggi e loro derivati intestata a Concessione Edilizia presentata in data

16/10/2001- n. prot. 5885 rilasciata in data 23/01/2002

P.E. n. Concessione per la esecuzione di opere N.4/13 per lavori di Costruzione di un fabbricato rurale e di un casotto motore intestata a il

Concessione Edilizia presentata in data 24/11/1987- n. prot. 5624 rilasciata in data 05/12/1987

Descrizione terreno agricolo di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 10/12 di terreno agricolo sito in Castrofilippo (Agrigento) C/da Roccacampana.

Superficie complessiva di circa mq 7960.

Identificato in catasto:

- terreni: partita 3639 intestata a

Seminativo, classe 5, superficie catastale Are 07 ca 40, - reddito agrario: Euro 0,51, - reddito dominicale: Euro 1,15.

Noti

- terre foglio 6 mappale 158 qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale Are 18 ca 60, - reddito agrario: Euro 7,20, - reddito dominicale: Euro 18,25.

Noti

Giudice Dr. NUNNO Daniela
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

24 di 26

- terreni: partita 3639 intestata a foglio 6 mappale 200 qualità
Seminativo, classe 5, superficie catastale Are 17 ca 00, - reddito agrario: Euro 0,70, - reddito
domenicale: Euro 2,63.
Note: L'usufrutto è gravato per un periodo di anni 10.
- terreni: partita 3639 intestata a foglio 6 mappale 202 qualità
Mandorieto, classe 4, superficie catastale Are 30 ca 00, - reddito agrario: Euro 9,45, - reddito
domenicale: Euro 11,34.
Note: L'usufrutto è gravato per un periodo di anni 10.

Il terreno ha una forma trapezoidale, una strada e un cinghiale.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Art. 18 della Legge 28 Febbraio 1985 , n. 47
l'immobile è identificato nella zona "E" Agricola

Norme tecniche ed indici: Densità edilizia fondiaria max estesa solo al volume destinato alle
abitazioni rurali con esclusione dei volumi connessi all'uso agricolo mc/mq 0,03

- distanza minima tra le pareti antistanti ml. 15
- distanza minima tra i confini ml. 7,50
- distanza minima dalle strade secondo il D.M. 1404 del 01/04/1968
- altezza massima di gronda ml.8,00
- altezza massima assoluta ml.9,80
- numero piani fuori terra n.2
- superficie minima dell'appezzamento mq. 5000
- costruzione accessorie consentite fino ad un max di mc. 30
- volumi tecnici necessari alla conduzione agricola del fondo consentiti
con densità fondiaria max pari a 0,10 mc/mq.
- Altezza max di gronda ml. 4,50
- Altezza max assoluta ml. 6,30
- distacco tra i fabbricati 15,00 ml.
- distacco dai confini ml.7,50
- Rimane fissata in 5.000 mq. la superficie minima dell'appezzamento per consentire la edificazione
dei volumi tecnici.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	7.960,00	1,00	7.960,00
	Sup. reale lorda	7.960,00		7.960,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima dei terreni

Da informazioni assunte sui luoghi si è rilevato che il prezzo praticato in zona per terreni
similari è di circa 6.000,00 Euro per tumulo
(mq.2.450 circa), pari a circa € 2,45/mq. Essendo i lotti di terreno oggetto
dell'esecuzione estesi mq.7.960

per cui il valore del terreno ammonta a :
mq. 7.960 x € 2,45 = € 19.502,00

8.2. Fonti di informazione

Giudice Dr. NUNNO Daniela
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

Catasto di Agrigento, ufficio tecnico di Castrolibello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Varie.

8.3. Valutazione corpi

D. Terreno agricolo

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
	7.960,00	€ 2,45	€ 19.502,00
- Valore corpo:			€ 19.502,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 19.502,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 16.251,67

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	terreno agricolo	7960	€ 19.502,00	€ 16.251,67

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 2.437,75

- Riduzione monetaria:

€ 13,92

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 13.800,00

Relazione lotto 004 creata in data 01/01/2002
Codice documento: E002-10-000048-004

il perito
Ing. Anna Laura Caraccioli

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di Agrigento
Dott. Ing. ANNA LAURA CARACCIOLI
AGRIGENTO
Iscritta al N. 1206 dell'Albo

Giudice Dr. NUNNO Daniela
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

Comune di Castrolfilippo
c/da Roccacampagna
Foglio n°6
Particella n° 418 sub. 2
Ditta :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pianta Opificio

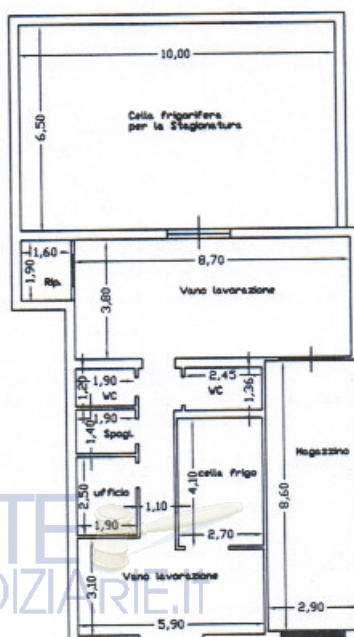
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati tecnici

OPIFICIO

Cella frigo per stagionatura	10,00x6,50	=mq.65,00
Vano lavorazione	8,70x3,80	=mq.33,06
ripostiglio	1,90x1,60	=mq.3,04
Wc	1,90x1,40	=mq. 2,66
WC	2,45x1,36	=mq. 3,33
spogliatoio	1,90x1,40	=mq. 2,66
ufficio	2,50x1,90	=mq. 4,75
cella frigo	4,10x2,70	=mq. 11,07
Vano lavorazione	5,90x3,10	=mq. 18,29
Corridoio		=mq. 6,90
magazzino	8,60x2,90	=mq.24,94

TOTALE Area Opificio = MQ. 175,70



scala 1:200

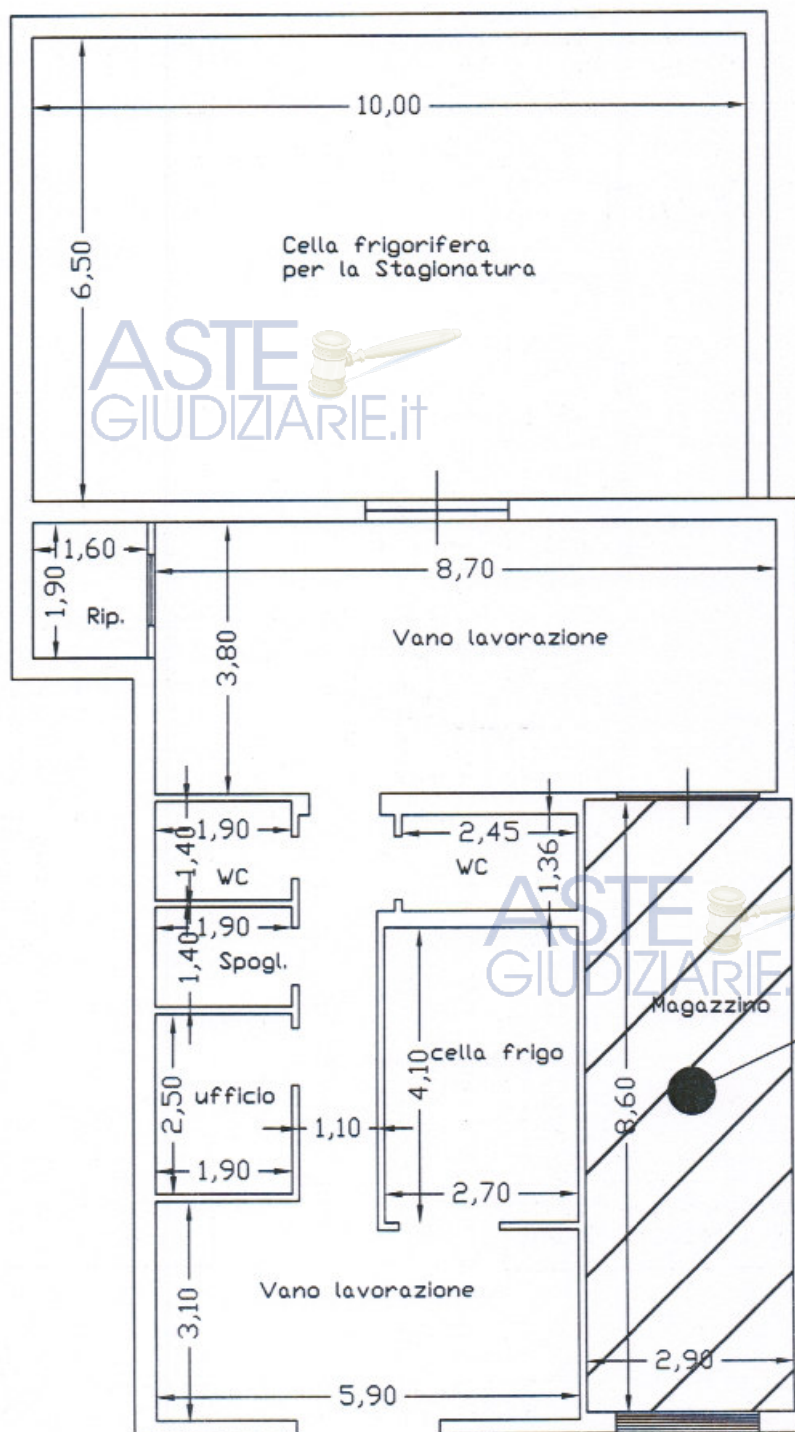


C.T.U. Ing. Anna Laura Caraccioli
Via G. Matteotti, 7-Agrigento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pianta Opificio



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Comune di Castrofilippo
c/da Roccacampana
Foglio n°6
Particella n° 418 sub. 3
Ditta :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pianta piano terra

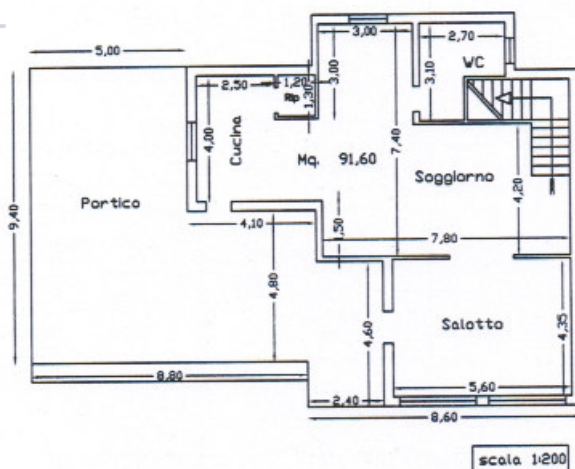
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati tecnici

Cucina 2,50x4,00=mq. 10,00
Ripostiglio 1,20x1,30=mq. 1,56
Soggiorno =mq. 46,50
salotto 5,60x4,35= mq. 24,36
WC =mq. 8,38

TOT. Area piano T =mq. 90,80

Portico = mq. 76,80



ASTE
GIUDIZIARIE.it



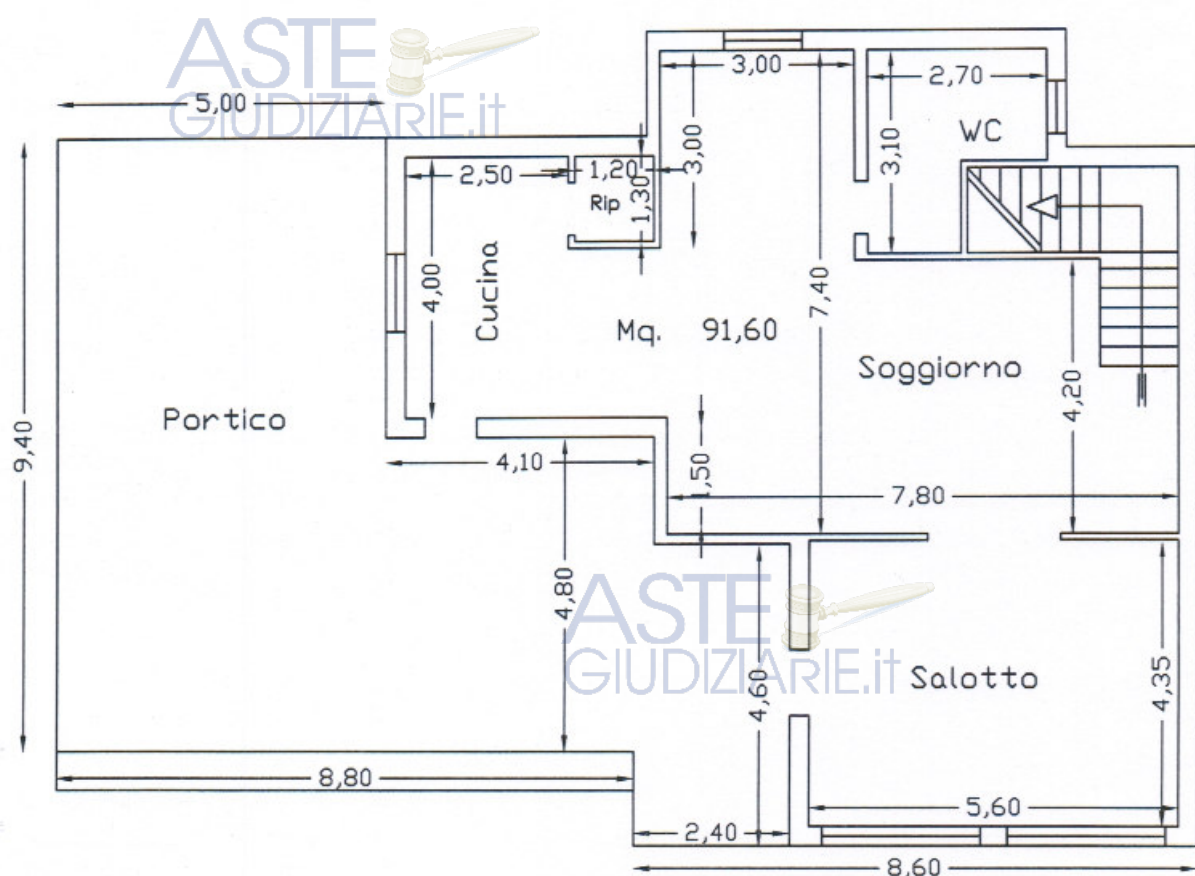
C.T.U. Ing. Anna Laura Caraccioli
Via G. Matteotti, 7-Agrigento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pianta fabbricato piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Comune di Castrofilippo
c/da Roccacampana
Foglio n°6
Particella n° 418 sub. 3
Ditta :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

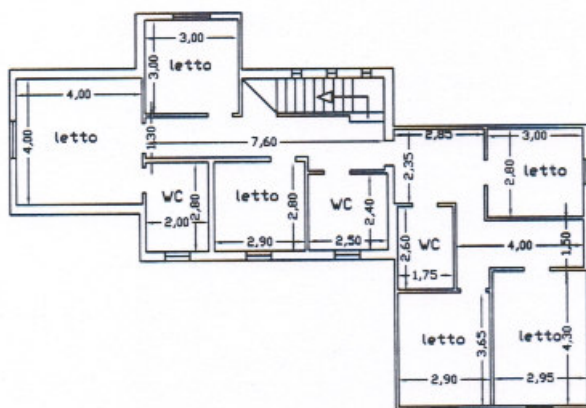
Pianta piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati tecnici

Letto 3,00x3,00	=mq. 9,00
Letto 4,00x4,00	=mq. 16,00
Wc 2,00x2,80	=mq. 5,60
Letto 2,90x2,80	=mq. 8,12
WC 2,50x2,40	=mq. 6,00
Corridoio	=mq. 11,00
WC 2,60x1,75	=mq. 4,60
Letto 2,90x3,65	=mq. 10,60
Letto 2,95x4,30	=mq. 12,70
Letto 2,80x3,00	=mq. 8,40
Corridoio	=mq. 14,00

TOT. Area Piano 1° =MQ. 106,00



scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it

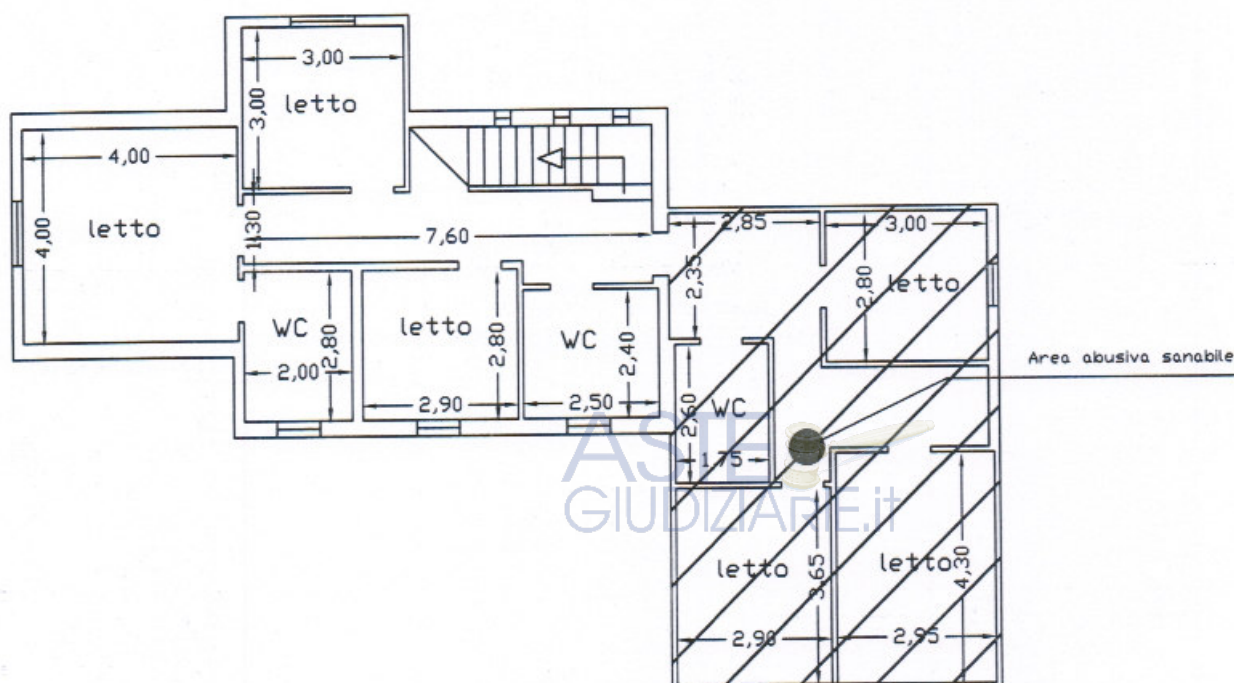


C.T.U. Ing. Anna Laura Caraccioli
Via G. Matteotti, 7-Agrigento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pianta fabbricato piano primo



E=4200

Particella: 419



Comune: CASTROFILIPPO
Foglio: 6
Richiedente: CARACCIOLI

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

16-Mar-2011 12:40
Prot. n. AG0092926/2011

Per Visura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



REGIONE
SICILIA

TARGA ENERGETICA



COMUNE DI
CASTROLIBERO



Strumento utilizzato:
Lex10 Professional

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Bassi consumi
A+



Alti consumi

E_{Pi}_{lim}
[kWh/m² anno]

10

21

31

41

52

73

104

Indicatore prestazionale:

**Indice di prestazione energetica per la
climatizzazione invernale E_{Pi} [kWh/m² anno]**

12

Progetto: Civile abitazione sito in
Castrolibero (Agrigento) C/da
Roccacampagna, composto da due
semplici fuori terra di nuova
costruzione.
Sito in: C/da Roccacampagna,
Castrolibero (Agrigento)
Identificato al Catasto Fabbricati al
foglio 6 partic. 418 sub 3.

Il certificatore

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di Agrigento
Dott. Ing. ANNA LAURA CARACCIOLI
AGRIGENTO
Iscritta al N. 1206 dell'Albo

Data

15 Dicembre 2011

GIUDIZIARIE.IT