

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 000054/09

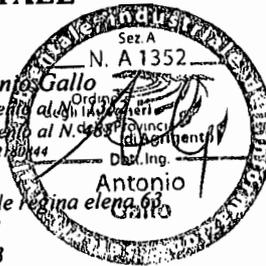
Giudice Dr. Daniela Nunno

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Antonio Gallo
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 4887
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 4887
C.F. GLLNTN75H24B602L - P.Iva 02352180444

con studio in Canicattì (Agrigento) viale Regina Elena, 60
telefono: 0922852737
cellulare: 3200811253

email: ingegneregallo@alice.it



Hcimdall Studio - www.hcimdall.it

Dep. Tribunale di Agrigento
del 28-07-2010
ALCA

**Beni in Joppolo Giancaxio (Agrigento) Contrada Realturco
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Complesso industriale sito in Joppolo Giancaxio (Agrigento) Contrada Realturco.

Composto da due corpi di fabbrica separati, insistenti su un sedime di circa 15699 mq.

Il primo corpo di fabbrica è rappresentato dal capannone industriale, il secondo dall'edificio per gli uffici e per l'abitazione del custode.

Il capannone è costituito da un unico piano di tipo alto ed è caratterizzato da un'ampia zona lavorazione; antibagno dal quale si accede a due spogliatoi, a due WC e a un ripostiglio; una zona lavorazione del prodotto finito; due celle frigo; una zona di salatura.

L'immobile destinato ad uffici è composto da una sala ricezione, una sala riunioni, due stanze, un disimpegno, due WC e un ripostiglio.

L'abitazione del custode, adiacente agli uffici, è, invece, costituita da una cucina-soggiorno, due camere da letto, un corridoio, due wc e un ripostiglio.

Il complesso immobiliare che si presenta in ottime condizioni di uso e manutenzione, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 768.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] con sede in Joppolo Giancaxio foglio 15 mappale 772 subalterno 2, categoria D/7, posto al piano T, - rendita: Euro 8.120,00.

- fabbricati: intestata a [redacted] con sede in Joppolo Giancaxio foglio 15 mappale 772 subalterno 3, categoria A/3, classe 5, composto da vani 5, posto al piano T, - rendita: Euro 232,41.

A.1. **Corte di 14930 mq circa:** fabbricati: foglio 15 mappale 772 subalterno 1.

Coerenze: Corte comune ai subalterni 2 e 3.

Note: Bene comune non censibile

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Complesso industriale sito in Joppolo Giancaxio c.da Realturco, costituito da un capannone industriale e da un edificio antistante in cui sono ubicati gli uffici e l'abitazione del custode.

Caratteristiche zona: rurale agricola (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario del bene

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 Decreto Ingiuntivo n.1055/08 emesso dal Tribunale di Mantova in data 04/06/2008 a favore di [redacted]

[redacted], con atto trascritto a Agrigento in data 06/03/2009 ai nn. 6000/4985

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Ing. Antonio Gallo

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:	€ 150,00
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:**

██████████ proprietario dal 22/04/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giuseppe Saieva di Aragona in data 22/04/2000 ai nn. 74358 di Repertorio; Raccolta n. 23114. Trascritto a Agrigento in data 08/05/2000 ai nn. 7418/6414. Nell'Atto di compravendita veniva trasferito alla ██████████ un appezzamento di terreno sito nel Comune di Joppolo Giancaxio in c.da Realturco, censito al Foglio 15, Particelle: 498, 499, 502, 503.

6.2 Precedenti proprietari:

██████████, nato a ██████████ il ██████████; ██████████ nata a ██████████ il ██████████ proprietario da data antecedente al ventennio al 22/04/2000 in forza di denuncia di successione. Dalla relazione notarile si evince che i coniugi ██████████, in regime di comunione di beni, erano proprietari di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Joppolo Giancaxio in c.da Realturco per titoli antecedenti al 1975.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 13 del 2001 e successive varianti per realizzazione di uno stabilimento per la produzione casearia derivante da latte ovino e caprino intestata a ██████████ n.q. di legale rappresentante e amministratore unico della ditta ██████████. Concessione Edilizia rilasciata in data 23/09/2002 Licenza Edilizia n. 05/2002.
Concessione Edilizia in Variante n.07/2006, pratica Edilizia n. 21/05.

Descrizione Complesso industriale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Complesso industriale sito in Joppolo Giancaxio (Agrigento) Contrada Realturco.

Composto da due corpi di fabbrica separati, insistenti su un sedime di circa 15699 mq.

Il primo corpo di fabbrica è rappresentato dal capannone industriale, il secondo dall'edificio per gli uffici e per l'abitazione del custode.

Il capannone è costituito da un unico piano di tipo alto ed è caratterizzato da un'ampia zona lavorazione; antibagno dal quale si accede a due spogliatoi, a due WC e a un ripostiglio; una zona lavorazione del prodotto finito; due celle frigo; una zona di salatura.

L'immobile destinato ad uffici è composto da una sala ricezione, una sala riunioni, due stanze, un disimpegno, due WC e un ripostiglio.

L'abitazione del custode, adiacente agli uffici, è, invece, costituita da una cucina-soggiorno, due camere da letto, un corridoio, due wc e un ripostiglio.

Il complesso immobiliare che si presenta in ottime condizioni di uso e manutenzione, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 768.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a ██████████ con sede in Joppolo Giancaxio foglio 15 mappa 772 subalterno 2, categoria D/7, posto al piano T, - rendita: Euro 8.120,00.

- fabbricati: intestata a [REDACTED], con sede in Joppolo Giancaxio foglio 15 mappale 772 subalterno 3, categoria A/3, classe 5, composto da vani 5, posto al piano T, - rendita: Euro 232,41.

L'edificio è stato costruito nel 2002.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona E - parti del territorio destinati ad uso agricolo o abitativo rurale

Norme tecniche ed indici: Densità edilizia fondiaria max per abitazione 0.03 mc/mq;

E' consentita la realizzazione di edifici a servizio dell'agricoltura a mezzo di singole licenze nel rispetto della densità fondiaria max di 0.10 mc/mq.

E' altresì concesso realizzare complessi produttivi nei limiti dell'art.22 della L.R. 27/12/978 n.71, con altezza massima di metri 7, escluso i silos per i quali possono raggiungersi altezze maggiori.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sala Riunioni	Sup. reale netta	19,10	1,00	19,10
WC	Sup. reale netta	4,20	1,00	4,20
WC	Sup. reale netta	3,60	1,00	3,60
Ripostiglio	Sup. reale netta	3,00	1,00	3,00
Ufficio 1	Sup. reale netta	13,10	1,00	13,10
Ufficio 2	Sup. reale netta	19,50	1,00	19,50
Disimpegno	Sup. reale netta	4,60	1,00	4,60
Ricezione	Sup. reale netta	18,40	1,00	18,40
Abitazione custode - ingresso	Sup. reale netta	18,10	1,00	18,10
Abitazione custode - Camera da letto matrimoniale	Sup. reale netta	19,60	1,00	19,60
Abitazione custode - camera da letto singola	Sup. reale netta	14,70	1,00	14,70
Abitazione custode - WC 1	Sup. reale netta	4,70	1,00	4,70
Abitazione custode - WC 2	Sup. reale netta	7,40	1,00	7,40
Abitazione custode - Ripostiglio	Sup. reale netta	3,80	1,00	3,80
Abitazione custode - cucina	Sup. reale netta	36,30	1,00	36,30
Capannone	Sup. reale netta	510,00	1,00	510,00
	Sup. reale netta	700,10		700,10

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura:

tipologia: lastre ondulate in fibrocemento poggiate su travi ad Y sagomate, condizioni: ottime.

Riferito limitatamente a: Capannone.

Fondazioni:

tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: soletta piana, materiale: laterocemento, condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Uffici e abitazione custode..

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: scorrevole, apertura: manuale, condizioni: buone.

Infissi esterni:

materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Manto di copertura:

materiale: guaina impermeabilizzante, condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Uffici e abitazione custode..

Pavim. Esterna:

materiale: manto bituminoso, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura di elementi tipo Poroton, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Uffici e abitazione custode.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: cucina, materiale: piastrelle, condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Abitazione custode.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle, condizioni: buone.

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Ing. Antonio Gallo

- Pareti esterne:** materiale: elementi prefabbricati precompressi, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente a: Capannone.
- Impianti:**
- Elettrico:** tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.
- Fognatura:** tipologia: separata, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Gas:** tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Riferito limitatamente a: Capannone.
- Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: L'impianto idrico è caratterizzato da n.4 vasche fuori terra in c.a. vetrificate internamente da 10.000 litri ciascuna.
- Termico:** tipologia: autonomo, alimentazione: energia elettrica, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: split, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Riferito limitatamente a: Uffici e abitazione custode.

Pertinenza:

- A.1. Corte di 14930 mq circa:** fabbricati: foglio 15 mappale 772 subalterno 1.
Coerenze: Corte comune ai subalterni 2 e 3.
Note: Bene comune non censibile
Sviluppa una superficie complessiva di 14.930 circa

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

Metodo comparativo in base ai valori medi per la zona per beni simili.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agrigento, Raffadali e Osservatorio del Mercato Immobiliare..

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda coperta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	complesso industriale			
A	con annessa corte di 14930 mq circa.	768	€ 904.400,38	€ 904.400,38

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:

- Riduzione monetaria: Recinzione confine EST	€ 1.500,00
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

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Ing. Antonio Gallo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 767.240,32

Relazione lotto 001 creata in data 25/05/2010
Codice documento: E002-09-000054-001

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Ing. Antonio Gallo